

Nekustamā īpašuma



“Stūrīši”, Ķepovas pagastā, Krāslavas novadā

Tirgus vērtības aprēķins

2023.gads
Rīga

Krāslavas novada pašvaldības Dagdas pilsētas un pagastu apvienībai, reģ.nr. 50900036651

2023.gada 21.auguets

Par nekustamā īpašuma

“Stūrīši”, Ķepovas pagastā, Krāslavas novadā

tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 8,4 ha** platībā ar kopējo audžu krāju **746 m³**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ķepovas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000612056** ar kadastra Nr. **6080 001 0067**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2023.gada 03.augustā**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

25 300,- EUR**(Divdesmit pieci tūkstoši trīs simti euro)**

No tās LIZ, citu zemju vērtība apskates datumā noapaļojot ir:

4 500,- EUR**(Četri tūkstoši pieci simti euro)**

No tās meža zemes vērtība apskates datumā noapaļojot ir:

3 000,- EUR**(Trīs tūkstoši euro)**

No tās apgūstamās mežaudzes (5-gadu periodā) vērtība apskates datumā noapaļojot ir:

17 800,- EUR**(Septiņpadsmit tūkstoši astoņi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis

SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

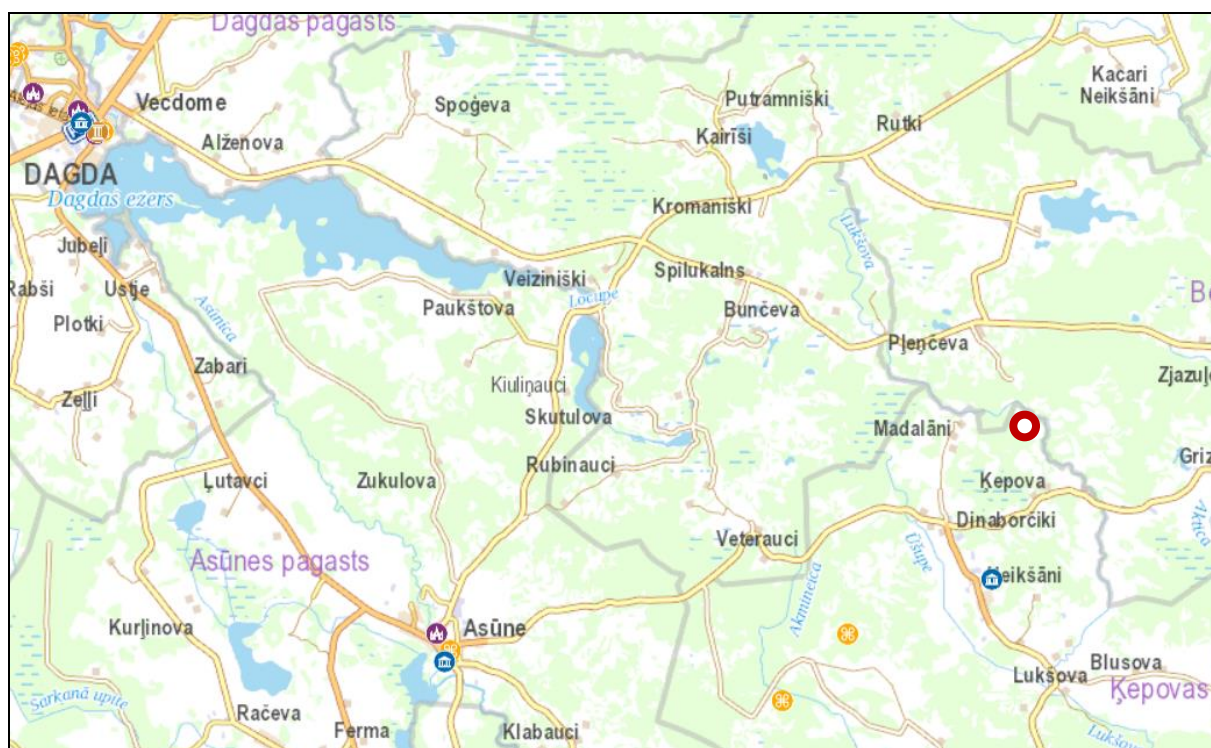
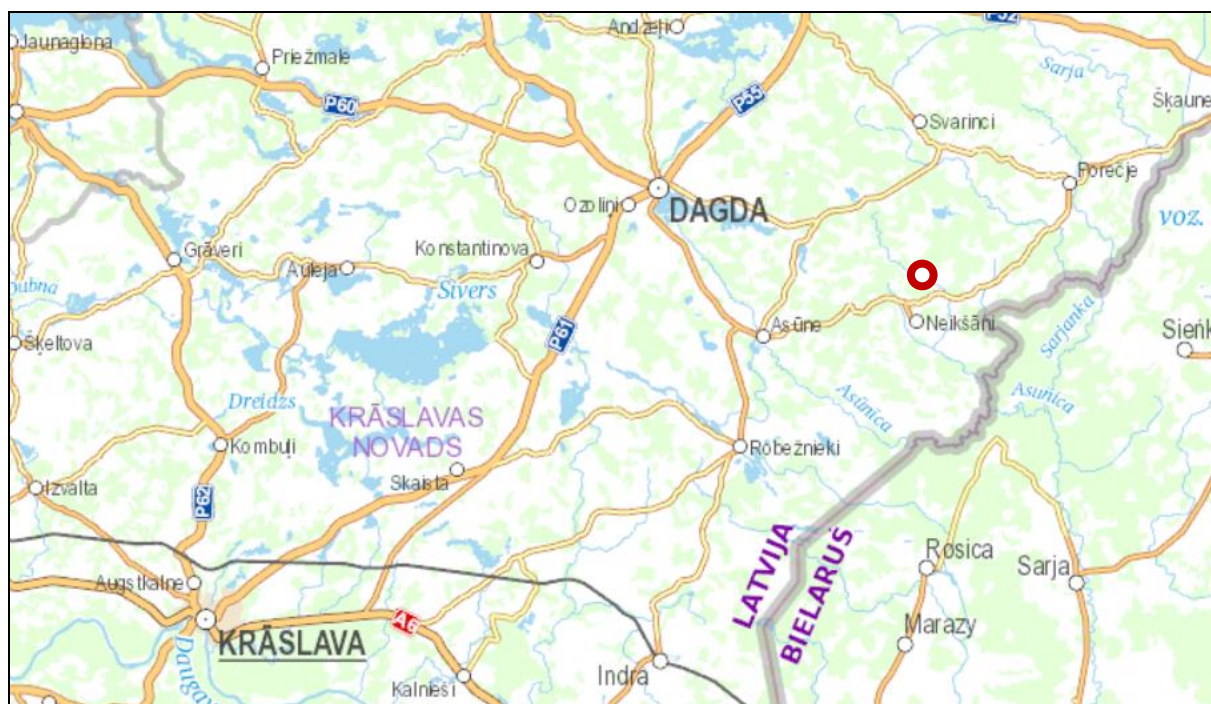
Saturs

1. Nozīmīgāko faktū un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
5. Zemes gabala izvietošums apkārtnē	8
6. Zemes gabala robežu plāns	9
7. Foto attēli	10
8. Vērtības definīcija.....	14
9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	15
10. Apkaimes apraksts.....	17
11. Tirgus analīze	18
12. Atrašanās vieta.....	35
13. Zemes gabala īss apraksts.....	35
14. Meža īss raksturojums.....	36
15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	39
16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	39
17. Vērtības aprēķinā izmantoto izejas datu raksturojums	40
18. Novērtēšanas pieejas.....	40
19. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	41
20. Salīdzināmo objektu īss apraksts (LIZ, citas zemes)	42
Piedrujas pagasts, Krāslavas novads	42
21. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, LIZ un citas zemes	43
22. Salīdzināmo objektu īss apraksts (meža zeme)	44
23. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, bez apgūstamiem koksnes resursiem	45
24. Ienākumu pieeja	46
25. Pamatinosacījumi vērtības aprēķinam ar ienākumu pieeju	47
26. Aprēķins ar ienākumu pieeju (apgūstamie koksnes resursi)	48
27. Iegūtā vērtība	49
28. Neatkarības apliecinājums	50
29. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	51

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

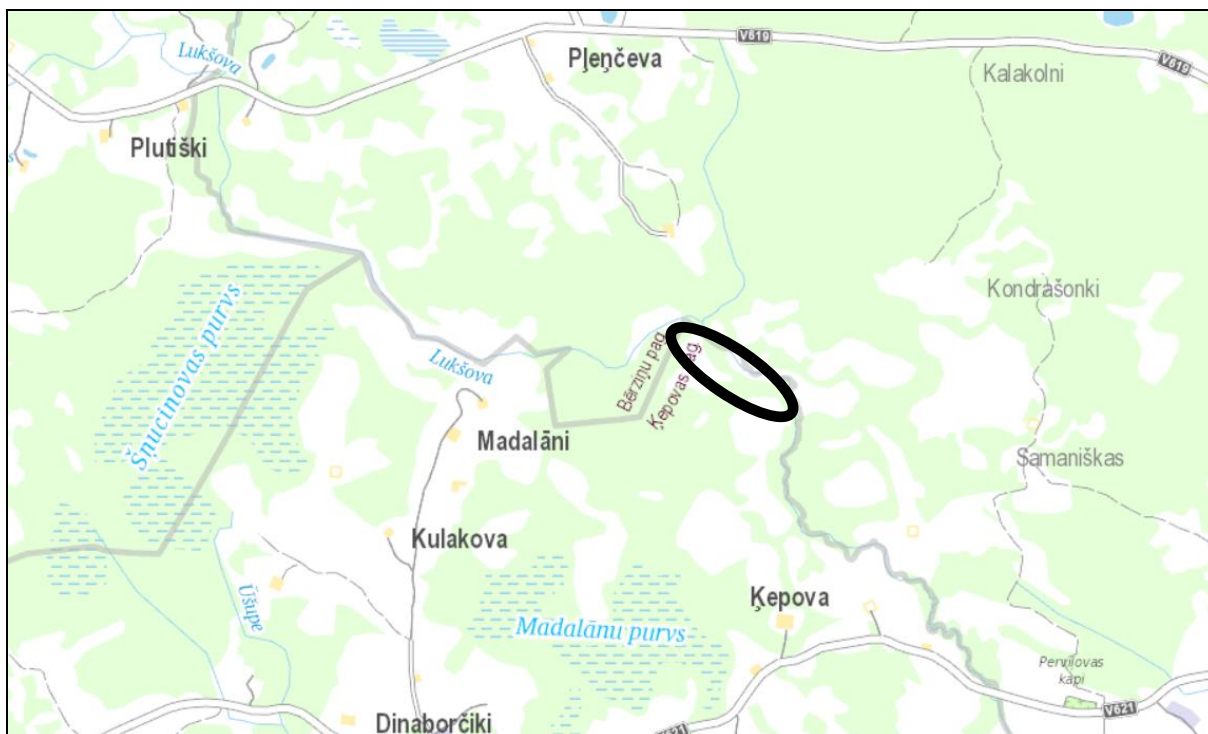
Novērtējamais īpašums:	“Stūrīši”, Ķepovas pagastā, Krāslavas novadā
Kadastra Nr.:	6080 001 0067
Īpašnieks:	Krāslavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90001267487
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ķepovas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000612056
Kopējā platība:	8,4 ha
Zemes sadalījums:	8,4 ha, t.sk.: - LIZ – 3,36 ha; - Mežs – 3,34 ha; - Purvs – 1,4 ha - Zem ūdeņiem – 0,3 ha
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	20 balles
Meža raksturojums:	3,34 ha, t.sk.: - Mežaudzes – 3,31 ha vai 99,10%; - Lauces – 0,03 ha vai 0,90%; Kopējā audžu krāja 746 m³, t.sk.: Valdošais MAAT - sausieņi, 3,34 ha vai 100%
Esošais izmantošanas veids:	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamā zeme
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	
Vērtējuma pasūtītājs:	Krāslavas novada pašvaldības Dagdas pilsētas un pagastu apvienībai, reģ.nr. 50900036651
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	25 300,- EUR (Divdesmit pieci tūkstoši trīs simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2023.gada 03.augustā

2. Novietnes plāns



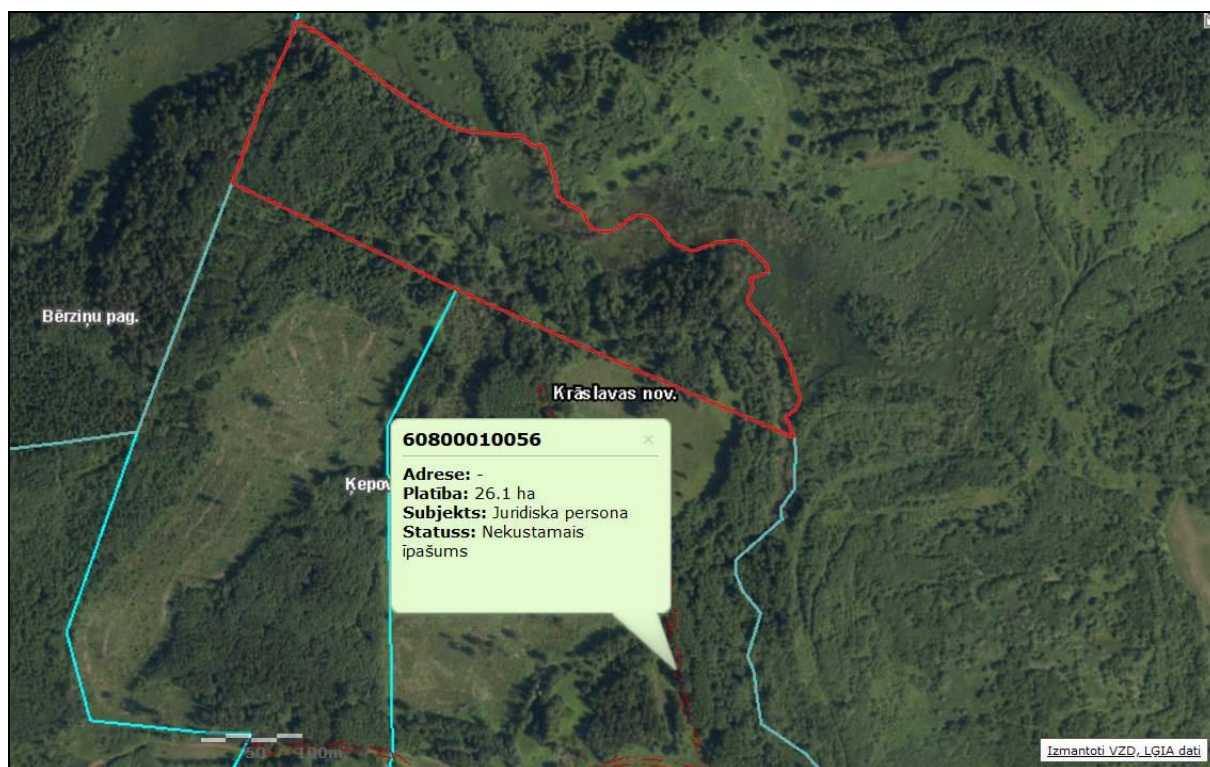
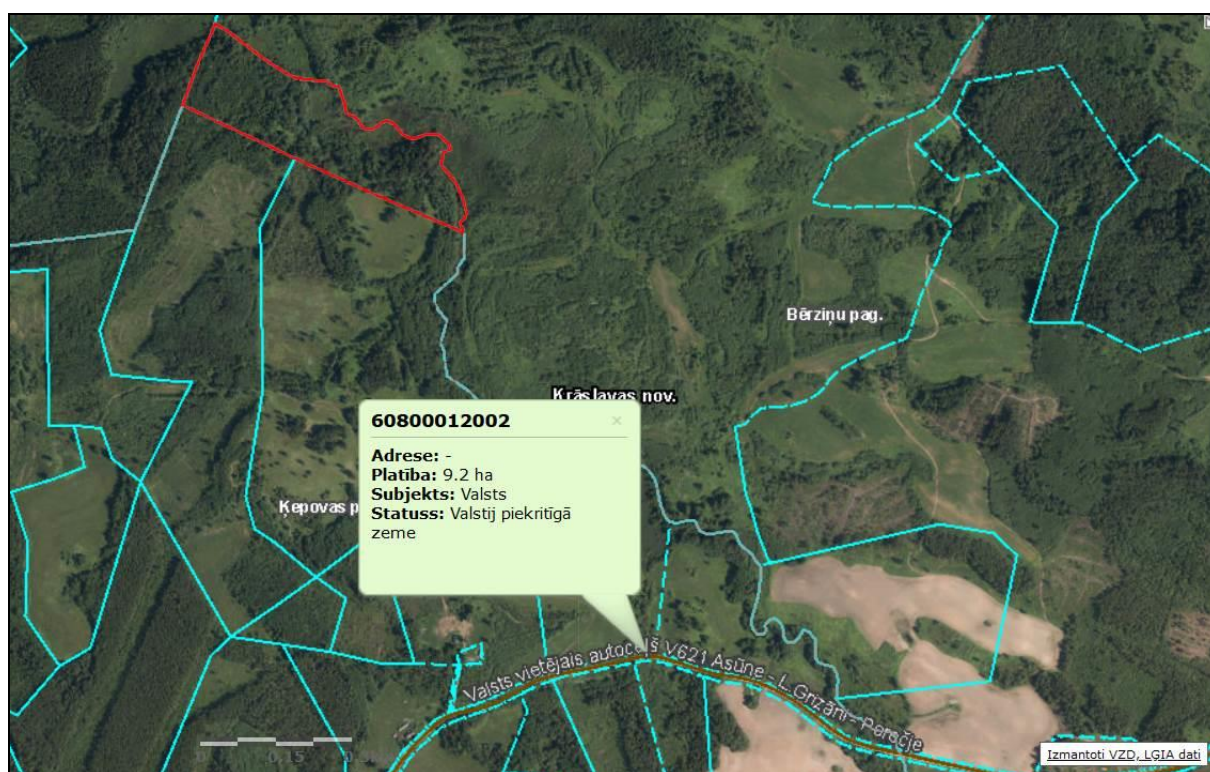
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Piebraucamais ceļš

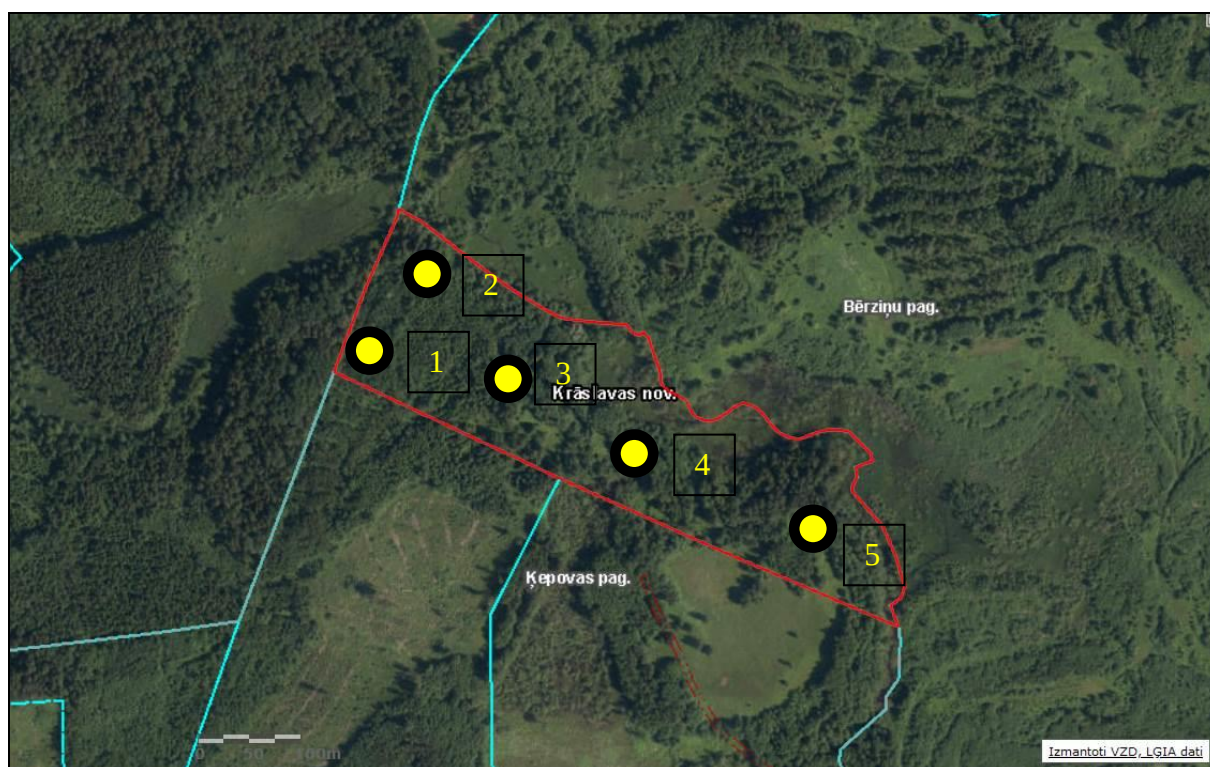
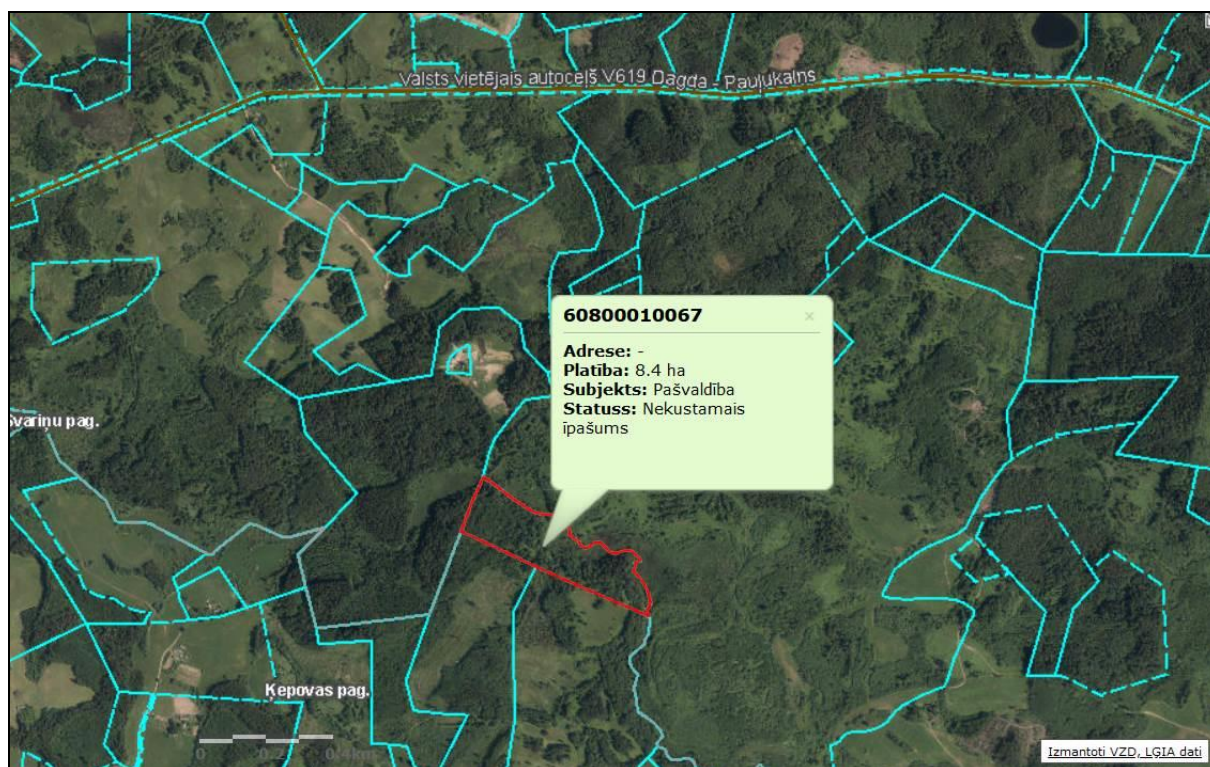


Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2023.gads.

Pieklūšana pie novērtējamā zemes gabala no tuvākā valsts ceļa tiek organizēta pa servitūta ceļiem, kas reģistrēti uz daudziem privātīpašumiem, kā arī pa citām personām piederošu zemi, kur servitūts nav reģistrēts. Informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma.

Novērtējamais īpašums: "Stūrīši", Ķepovas pagastā, Krāslavas novadā.

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



● - Foto fiksācijas vietas, attēlus skatīt sadaļā „Foto attēli”

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2023.gads.

Novērtējamais īpašums: “Stūrīši”, Ķepovas pagastā, Krāslavas novadā.

6. Zemes gabala robežu plāns

EKSPLIKĀCIJA															
Zemes nogabalu Nr.	Kopplatība ha	zemes lietošanas veidi													
		Lauksaimn. izmant. zeme	tāja skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	T.sk. Zem zivju akņiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes	Meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme
			Aranzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības									
8.4	3.5	3.1	-	-	0.4	3.2	-	1.4	0.3	-	-	-	-	-	-

Zemes izvietojuma shēma

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

No A līdz B Bērziņu pagasta pašvaldības zeme
No B līdz A S-bas "Rakstiņi" zeme

APROBEŽOJUMI

1. 010201 - Lukšēvas upes aizsargjosla - 0.8ha

Mērogs 1:10000

KOPIJA PAREIZA
Valsts zemes dienesta
Latgales reģionālās nodaļas
Daugavpils biroja arhīvistē
L.Kacare
17. 03. 2021

Orto fotokartes Nr. 3512-42

LR VZD Dienvidlatgales reģionālā nodaļa Pasūtījumu izpildes pārvalde Mēroņniecības un topogrāfijas daļa			
Daļas vadītāja vietn.	J. Koka	I. Kokina	24.11.2003.
Zemes ierīcības inž.	M. Koka	V. Masjuks	19.11.2003.

7. Foto attēli

Foto fiksācijas punkts Nr. 1

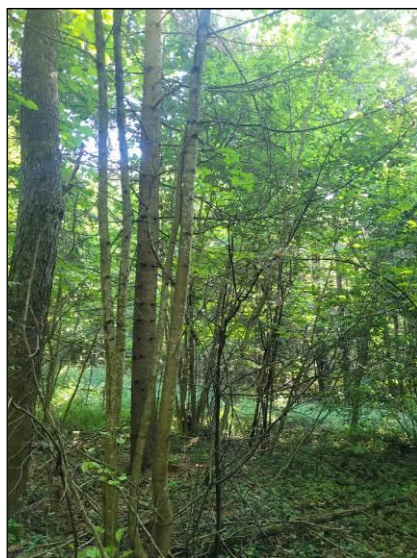


Foto fiksācijas punkts Nr. 2



Foto fiksācijas punkts Nr. 3

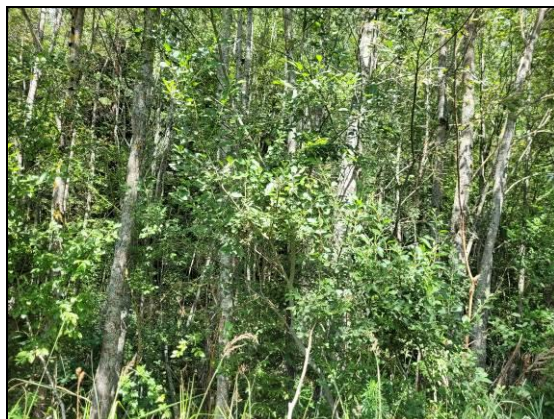
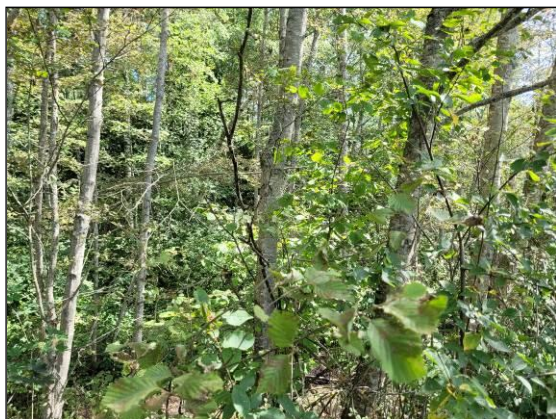
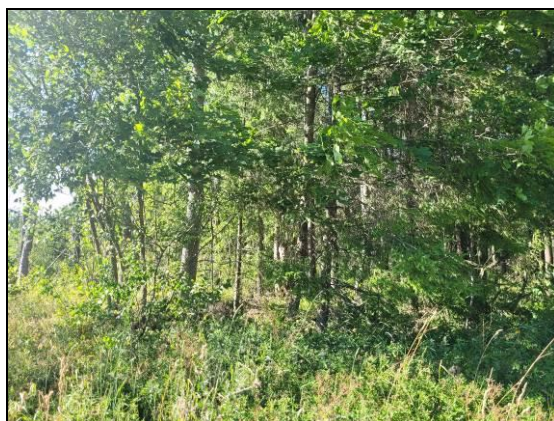
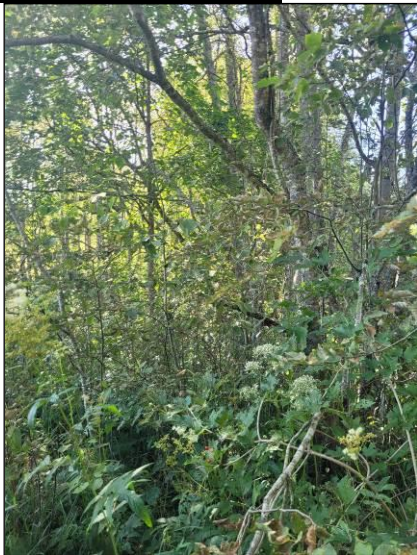


Foto fiksācijas punkts Nr. 4





Foto fiksācijas punkts Nr. 5





8. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2023.gada 03.augustā**.

9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - Īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Apstākļu pieņēmumi - pieņēmumi par iespējamiem darbību ierobežojumiem un darbību rezultātā ietekmējošiem faktoriem. Apstākļu pieņēmumi apraksta faktoros, kurus nosaka tirgus nosacījumi, lietu faktiskais stāvoklis dabā un likumdošanas normatīvi.

- Ieņēmumu un izmaksu reālās cenas nākotnē nemainās;
- Reālā diskonta likme;
- Likumdošanā noteiktais agrākais galvenās cirtes caurmērs vai vecums nemainās.

Darbību pieņēmumi – plānotās darbības un to apjoms. Šie pieņēmumi ir mainīgi un atkarīgi no katra konkrētā īpašnieka (meža apsaimniekotāja). Šos pieņēmumus ir nepieciešams saskaņot ar NĪ īpašnieku (meža apsaimniekotāju).

- **Meža atjaunošana:**
 - Dabiskā;
 - Atjaunojamā koku suga.
- **Koksnes resursu ieguve:**

Galvenā cirte:

- Galvenās cirtes periodiskums;
- Saglabājamo koku skaits un prioritātes galvenajā cirtē.

Kopšanas cirte (krājas kopšana):

- Šķērslaukums, kuru sasniedzot var veikt krājas kopšanas cirtes;
- Minimālā nocērtamā krāja nogabalā;
- Minimālais paliekošais šķērslaukums pēc krājas kopšanas cirtes veikšanas.

Ierobežojošie faktori:

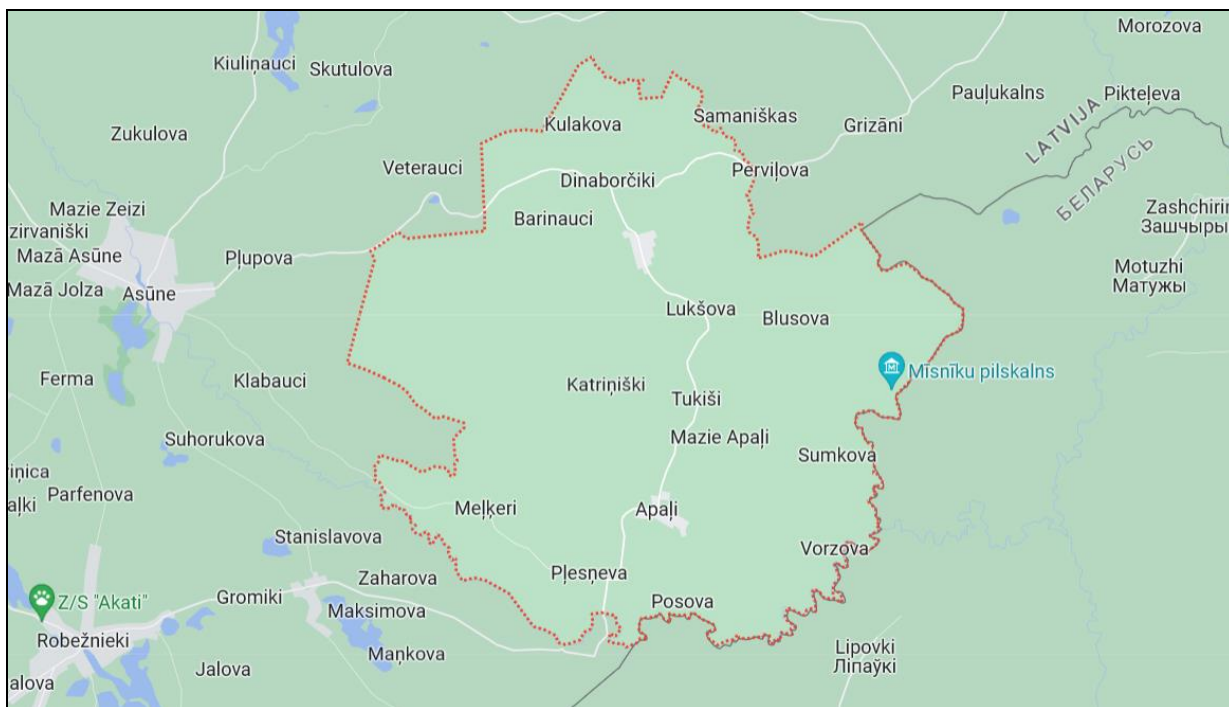
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos;
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai

neredzamu apstākļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;

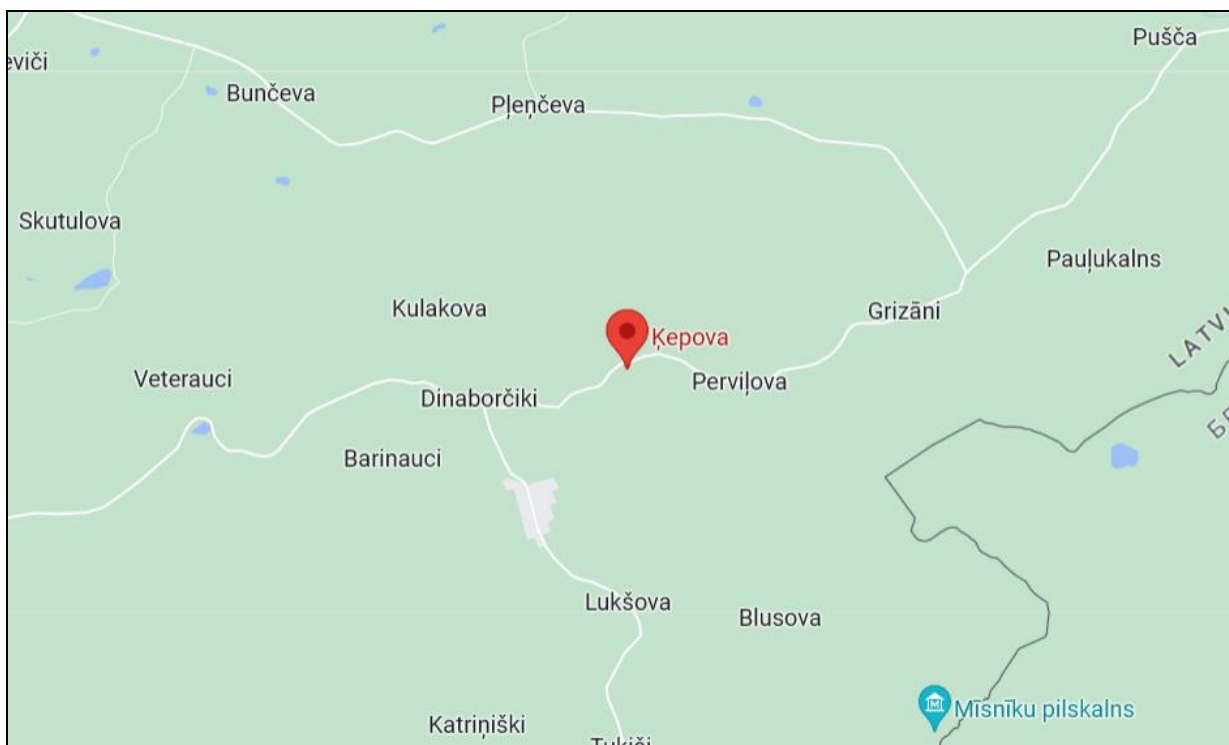
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

10. Apkaimes apraksts

Ķepovas pagasts ir viena no Krāslavas novada administratīvajām teritorijām, Baltkrievijas pierobežā. Robežojas ar sava novada Asūnes, Svriņu, Bērziņu un Robežnieku pagastiem.



Ķepova ir ciems Ķepovas pagastā, Dagdas novadā. Atrodas 289 km attālumā no Rīgas, Lukšovas krastos. Kaut arī pagasts, kurā atrodas ciems, nosaukts ciema vārdā, pagasta centrs ir netālie Neikšāni.



11. Tirgus analīze

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes (LIZ) cenu veido sekojoši faktori:

- lauksaimniecības attīstības līmenis pagastā, novadā un reģionā;
- pagasta, novada un reģiona vispārējais ekonomiskās attīstības līmenis;
- LIZ auglība ;
- LIZ meliorācijas stāvoklis;
- vienlaidus zemes gabala lielums;
- zemes gabala konfigurācija;
- attālums līdz pagastu, novadu un reģionālajiem centriem;
- ES un valsts atbalsta programmas.

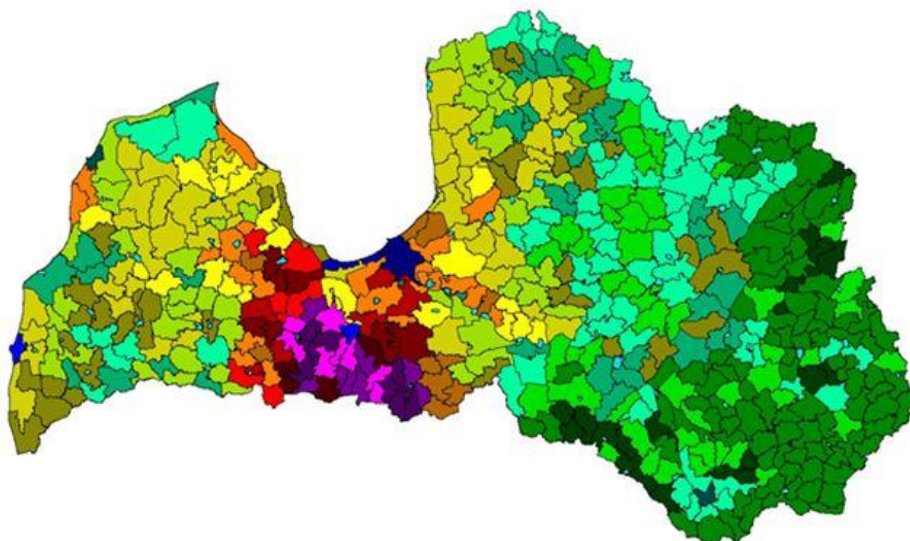
Analizējot piedāvājuma un pieprasījuma attiecību īpatsvaru, jāsecina, ka lauksaimniecībā izmantojamo zemju tirgus segmentā pieprasījums būtiski pārsniedz piedāvājumu. Pieprasītākie ir zemes gabali, kuru platība ir virs 10 ha un zeme ir apstrādāta.

Aramzemes, ganību un pļavu zemes cenu ietekmējošie faktori ir:

<u>paaugstina</u>	<u>samazina</u>
Liels īpašums	Mazs īpašums
Apstrādāts tīrums	Aizaugušas pļavas
Iznomāts īpašums	Apgrūtināta piekļūšana
Ērta piekļūšana	Aplūstošs īpašums
Meliorēta zeme	Nemeliorēta zeme
Tiek sēti graudaugi	Netiek pļauta zāle
Augsta zemes kvalitāte	Zema zemes kvalitāte

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu izsaka ballēs un viena zemes vērtības balle ir atbilst 70 kg rudzu, kas naudas izteiksmē sastāda 3,71 Ls. No 2012.gada 1.janvāra lauksaimniecībā izmantojamās zemes atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma iedala septiņās (7) kvalitātes grupās:

I kvalitātes grupa	mazāk par 10 ballēm
II kvalitātes grupa	no 10 līdz 19 ballēm
III kvalitātes grupa	no 20 līdz 30 ballēm
IV kvalitātes grupa	no 31 līdz 40 ballēm
V kvalitātes grupa	no 41 līdz 50 ballēm
VI kvalitātes grupa	no 51 līdz 60 ballēm
VII kvalitātes grupa	vairāk par 60 ballēm



Krāsa	Vērtību līmenis	I. kvalitātes grupa	II. kvalitātes grupa	III. kvalitātes grupa	IV. kvalitātes grupa	V. kvalitātes grupa	VI. kvalitātes grupa	VII. kvalitātes grupa
	18	80	360	420	460	520	600	740
	17	85	410	480	530	600	690	830
	16	90	470	550	600	680	790	940
	15	95	530	620	670	760	890	1050
	14	100	590	690	750	850	990	1160
	13	110	650	760	830	940	1090	1260
	12	115	710	840	910	1030	1190	1370
	11	125	780	910	1000	1130	1290	1490
	10	130	840	980	1100	1230	1390	1590
	9	135	920	1070	1200	1340	1500	1710
	8	140	1000	1160	1300	1450	1610	1820
	7	145	1070	1250	1400	1560	1730	1960
	6	150	1150	1340	1500	1680	1870	2110
	5	155	1230	1430	1600	1790	1990	2240
	4	160	1300	1510	1700	1900	2110	2360
	3	165	1380	1600	1800	2010	2230	2500
	2	170	1450	1690	1900	2130	2360	2640
	1	175	1530	1780	2000	2250	2500	2800

Dati apkopoti par darījumiem ar zemēm, kam Kadastra informācijas sistēmā kā nekustamā īpašuma galvenais lietošanas mērķis ir reģistrēta lauksaimniecības zeme.

Statistikajos aprēķinos izmantoti darījumi, piemērojot šādus atlases kritērijus: zemei noteikts lauku grupas zemes lietošanas mērķis, tirgus datu analīzē darījums atzīts par tipisku, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (LIZ) platība darījumā lielāka/vienāda par 3 ha, LIZ platība no kopplatības lielāka/vienāda par 70%, krūmi, purvi, ūdeņi, zeme zem ceļiem, zeme zem ēkām, pārējās zemes aizņem mazāku platību par 20%, meža zemes platība mazāka par 20%, objekts atrodas lauku teritorijā.

Darījumi, kas atbilst brīvajam tirgum (to darījumu cena nav mākslīgi samazināta vai palielināta, neatspoguļojot reālo tirgus situāciju, piemēram, saistītu personu darījumi, citu zemes lietošanas veidu ietekme, utml.) un izvēlētajiem kritērijiem, tika izmantoti kopējo cenu tendenču novērtēšanai valstī.

Vidējās lauksaimniecības zemes cenas tiek attēlotas EUR/ha, un aprēķināts kā statistiskais rādītājs mediāna (vidējā vērtība sakārtotā skaitļu kopā).

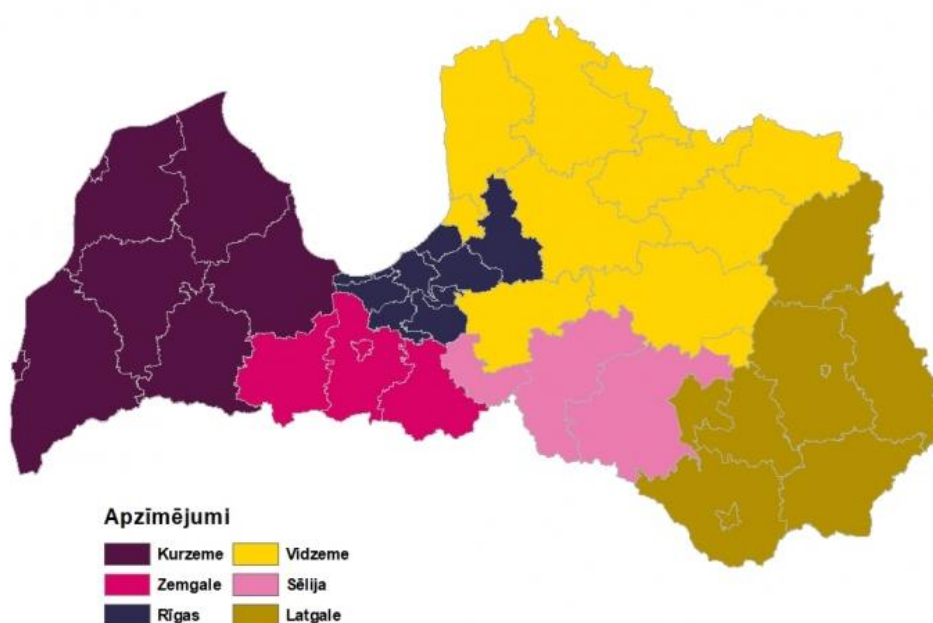
Grafikos parādīts spēkā esošai kadastrālo vērtību bāzei izmantotās nekustamā īpašuma tirgus informācijas atskaite punkts (vertikāla līnija) – 2013. gads un projektētai kadastrālo vērtību bāzei izmantotās NĪ tirgus informācijas atskaite punkts (vertikāla līnija) – 2019. gada 1. pusgads (1. jūlijs).

Darījuma cenas atspoguļotas plānošanas reģionu griezumā. Izņēmums ir Zemgales plānošanas reģions, kura teritorijā ir atšķirīgas darījumu cenas. Lai precīzāk atspoguļotu darījumu cenu līmeņus un tendences teritorijās, kurās ir atšķirīgas vidējās darījumu cenas un to ietekmējošie faktori, valsts teritorija sadalīta 6 teritoriālajās grupās – pēc ģeogrāfiskā novietojuma un līdzīgām cenu ietekmējošām pazīmēm.

Zemgales plānošanas reģiona teritorija sadalīta divos vērtību līmeņos - pēc attiecīgās teritorijas LIZ kvalitātes:

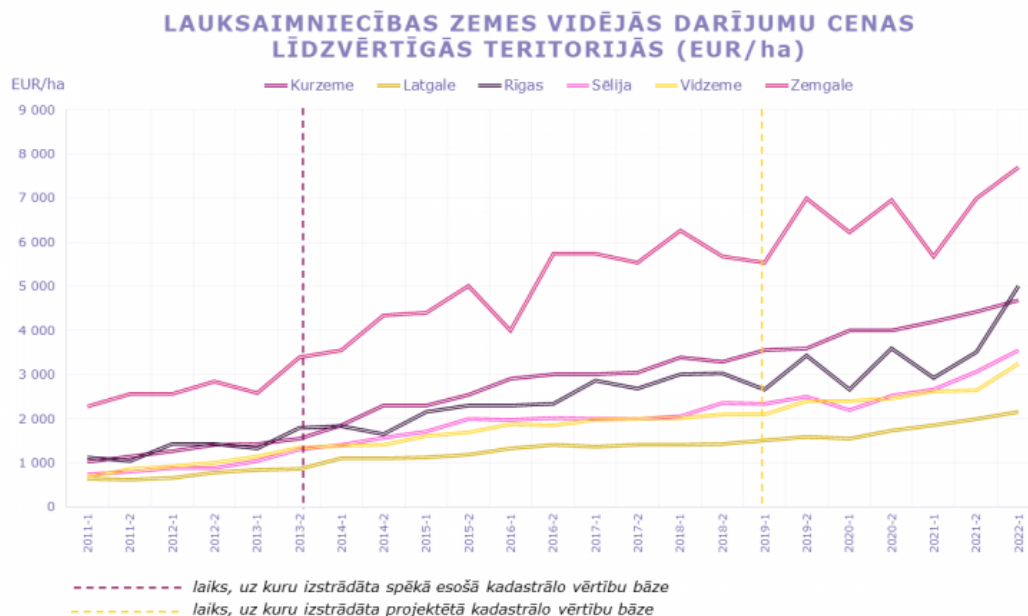
- Zemgale – vidējais LIZ novērtējums VI, VII un VIII kvalitātes grupu līmenī;
- Sēlija – vidējais LIZ novērtējums III un IV kvalitātes grupu līmenī.

Skaidrojums par izmaiņām lauksaimniecības zemes teritoriju kopās pēc administratīvi teritoriālās reformas



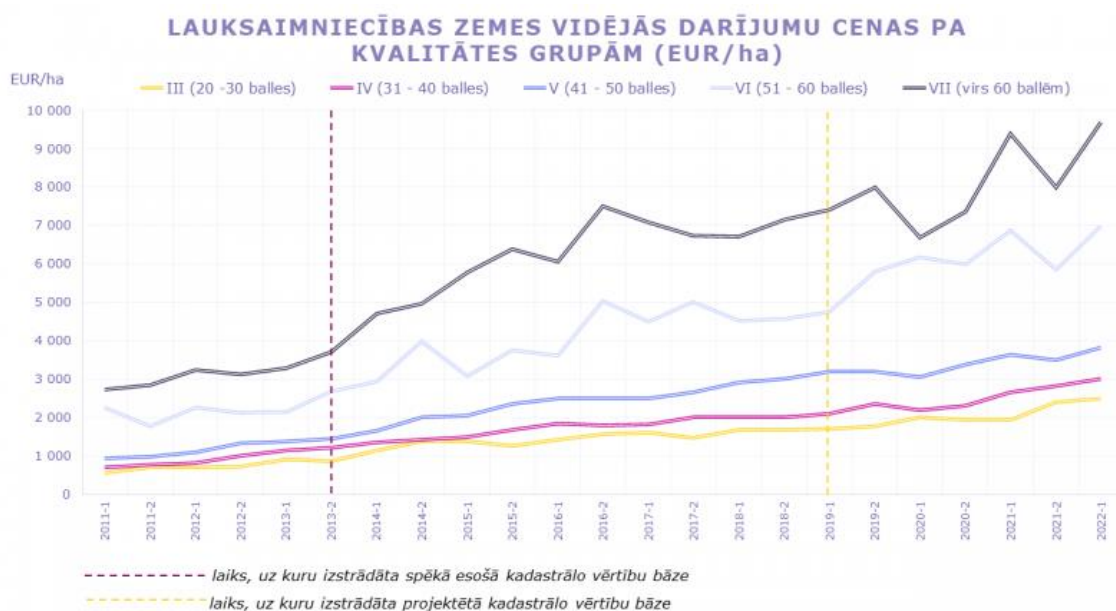
- Kurzeme: Dienvidkurzemes, Kuldīgas, Saldus, Talsu, Tukuma un Ventspils novadi.
- Latgale: Augšdaugavas, Balvu, Krāslavas, Līvānu, Ludzas, Preiļu un Rēzeknes novadi.
- Rīgas: Ādažu, Ķekavas, Mārupes, Olaines, Ropažu, Salaspils un Siguldas novadi.
- Vidzeme: Alūksnes, Cēsu, Gulbenes, Limbažu, Madonas, Ogres, Saulkrastu, Smiltenes, Valkas, Valmieras un Varakļānu novadi.
- Sēlija: Aizkraukles, Bauskas (Bārbeles, Kurmenes, Stelpes, Valles un Vecumnieku pagasti) un Jēkabpils novadi.
- Zemgale: Bauskas (Brunavas, Ceraukstes, Codes, Dāviņu, Gailīšu, Iecavas, Īslīces, Mežotnes, Rundāles, Skaistkalnes, Svitenes, Vecsaules un Viesturu pagasti), Dobeles un Jelgavas novadi.

Vidējās darījumu cenas ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi līdzvērtīgās teritorijās

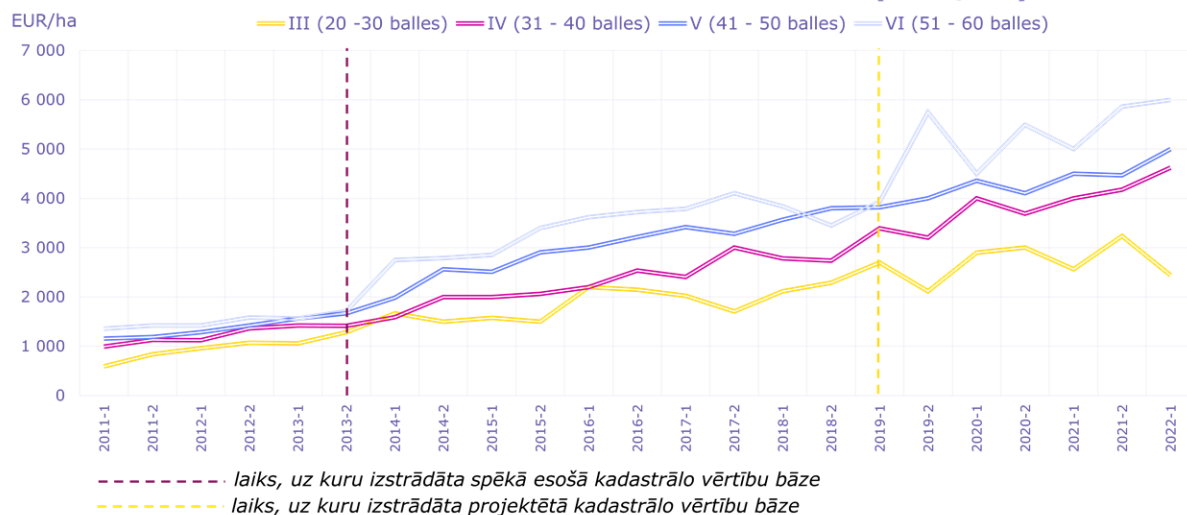


Zemes vērtību ietekmē lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāte, kas tiek izteikta ballēs un reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu nosaka pēc 100 ballu skalas, kur viena zemes vērtības balle atbilst 70 kg rudzu (ražas daudzums, ko augsne var dot īpašniekam, ja tā tiek pareizi apstrādāta un izmantota). Lauksaimniecībā izmantojamās zemes, atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma, iedala septiņās kvalitātes grupās:

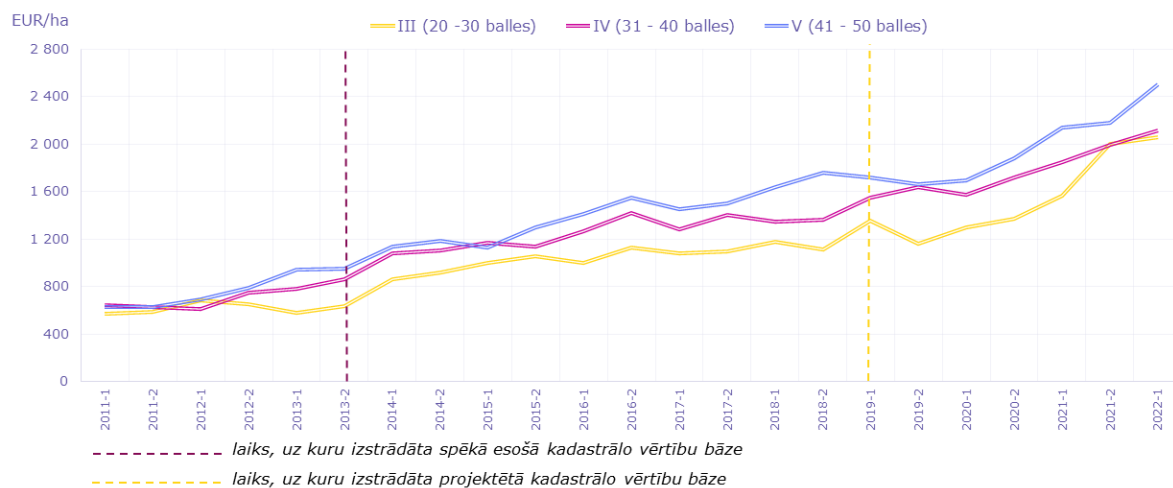
Kvalitātes grupa	Novērtējums ballēs
I	< 10
II	10 – 19
III	20 – 30
IV	31 – 40
V	41 – 50
VI	51 – 60
VII	60 +



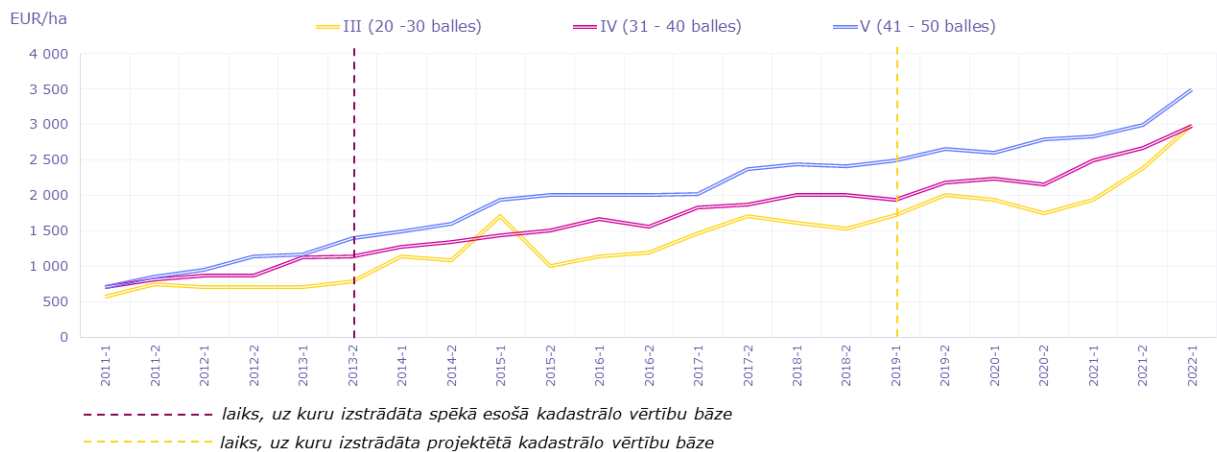
LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES VIDĒJĀS DARĪJUMU CENAS PA KVALITĀTES GRUPĀM KURZEMĒ (EUR/ha)



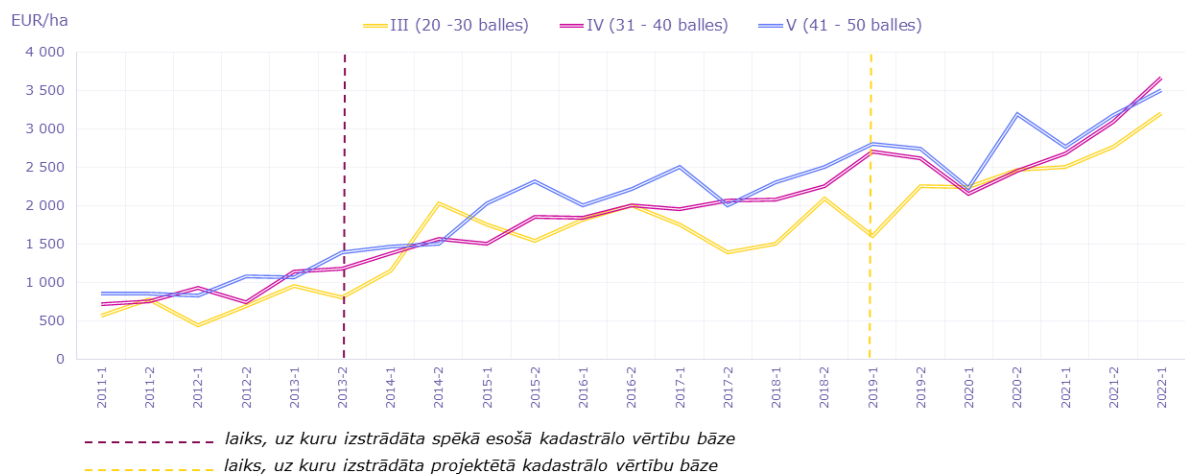
LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES VIDĒJĀS DARĪJUMU CENAS PA KVALITĀTES GRUPĀM LATGALĒ (EUR/ha)



LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES VIDĒJĀS DARĪJUMU CENAS PA KVALITĀTES GRUPĀM VIDZEMĒ (EUR/ha)



LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES VIDĒJĀS DARĪJUMU CENAS PA KVALITĀTES GRUPĀM SĒLIJĀ (EUR/ha)



Avots: https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darijumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei?utm_source=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes cenu veido sekojoši faktori:

- Kopējais ekonomiskais līmenis pagastā, novadā un reģionā;
- Pagasta, novada un reģiona vispārējais ekonomiskās attīstības līmenis;
- Zemes novietojums, piekļūšanas iespējas;
- Dominējošie meža augšanas apstākļu tipi;
- Dominējošā meža zemju auglība (bonitāte);
- Mežaudžu valdošā koku suga;
- Mežaudžu vecumstruktūra;
- Nepieciešamās investīcijas meža apsaimniekošanai 5 – 10 gadu periodā;
- Koksnes resursu apgūšanas iespējas 5-10 gadu periodā (naudas plūsma);
- Koksnes cena.

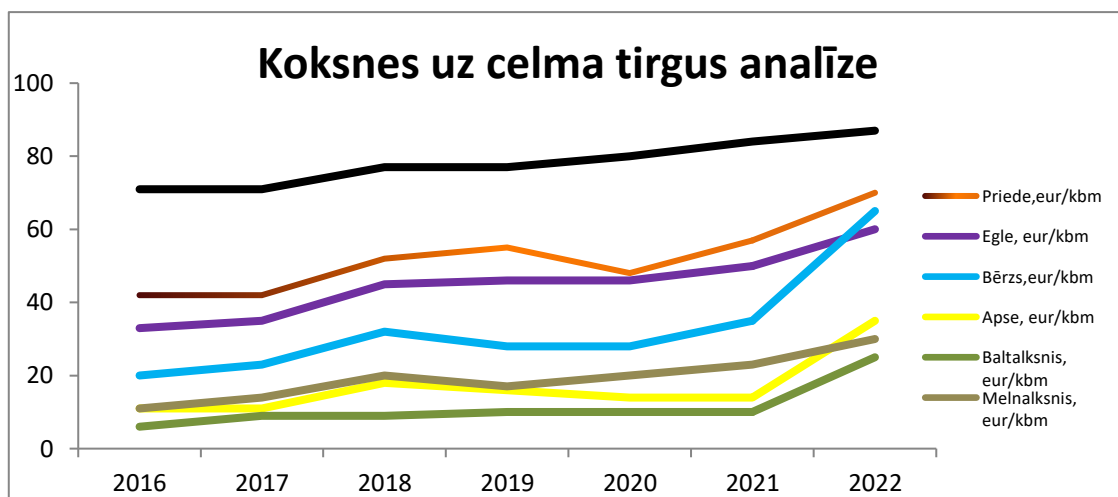
Pēdējo gadu ekonomiskā situācija valstī kopumā ir atstājusi pozitīvu iespaidu arī uz nekustamo īpašumu tirgu. Ja iepriekšējā periodā bija vērojams vērtību kritums vai stagnācija, praktiski visos nekustamā īpašumu tirgus segmentos, tad, sākot ar 2017. gadu ir vērojama vērtību stabilizēšanās un pieaugums.

Meža zemju tirgus sektorā 6 gadu periodā ir vērojams būtisks vērtības pieaugums, kas saistīts pirmkārt ar tirgus dalībnieku skaita būtisku palielināšanos, brīvo līdzekļu pieejamību, kas ir veicinājis dažādu fondu ienākšanu tirgū, ja līdz šim, tirgū dominēja Skandināvijas meža kompānijas, tad šajā periodā tirgū piedalās pensiju fondi, kā jauni dalībnieki tirgū ir ienākuši arī Latvijas un Lietuvas fondi.

Nemot vērā, ka mežsaimniecībā izmantojamās zemes cenu veidojošā struktūra ietver kā minimums deviņus rādītājus, dažādu meža īpašumu pārdošanas cenas ir ar lielu amplitūdu.

Laika periodā no **2017.gada līdz 2020.** gadam, cenu amplitūda bija no **1000,- EUR/ha līdz 4500,- EUR/ha**, kur zemākā cena raksturoja meža zemes ar sliktu piekļūšanu, zemām auglībām, purvainu un slapjaini augšanas apstākļu tipiem, mežaudzes, kur valdošā koku sugas bija apse, baltalksnis, melnalksnis un kārpainais bērzs, kā arī labai mežsaimniecības praksei neatbilstošu iepriekšējo apsaimniekošanu, savukārt, augstākā cena raksturoja meža zemes ar labu piekļūšanu, augstām auglībām, sausiešu augšanas apstākļu tipiem, mežaudzēm, kur valdošās koku sugas ir priede, egle, āra bērzs, kā arī iepriekšējā meža apsaimniekošana ir bijusi atbilstoša mežsaimniecības labākajai praksei.

Laika periodā no **2020.gada līdz 2022.** gadam meža zemju tirgū ir vērojams būtisks cenu pieaugums, cenu amplitūda būtiski paaugstinājās zemāko cenu līmeni paceļot to no **1000,- EUR/ha līdz 1500,- EUR/ha**. Pamatā šādu meža zemju cenu dinamiku veido piedāvājuma un pieprasījuma attiecība, salīdzinoši neliela ietekme ir koksnes tirgum, kurš periodā ir bijis salīdzinoši stabils, bet ar pozitīvu tendenci. Izņēmums ir 2021. un 2022. gads, kad visticamākais ģeopolitiskā stāvokļa dēļ, koksnes tirgus raksturojas ar nebijušu pieaugumu, jo sevišķi, līdz šim nepieprasītās koksnes tirgus sektorā t.i., baltalkšņa, apses, melnalkšņa, u.c. enerģētiskās koksnes tirgus sektorā.



Avots: SIA VCG Ekspertu grupa

Tabula 3. LATGALES REĢIONS.

		Zāģbaļķi - Priede (l=4,8m; 2., 3. šķira; 1. šķira)						Zāģbaļķi - Egle (l=4,8m; 2., 3. šķira)						Zāģbaļķi - Apse			
		d=9 cm	d=11cm	d=14cm	d=18cm	d=28cm	1.šķira, d=36cm	9 cm	11 cm	14 cm	18 cm	28 cm	40 cm	Taras kluči, 14 cm	Taras kluči, 20cm	Apse, 2.šķira (24cm+)	
2022	J	-	-	77,00 €	96,00 €	96,00 €	125,00 €	-	51,00 €	77,00 €	96,00 €	96,00 €	96,00 €	49,25 €	49,25 €	77,50 €	2022
	F	-	-	85,00 €	112,00 €	112,00 €	125,00 €	-	51,00 €	85,00 €	112,00 €	112,00 €	112,00 €	54,75 €	55,00 €	82,50 €	
	M	-	-	88,00 €	125,00 €	125,00 €	130,00 €	-	-	85,00 €	130,00 €	130,00 €	130,00 €	58,25 €	58,60 €	82,50 €	
	A	-	-	95,00 €	134,00 €	134,00 €	140,00 €	-	-	95,00 €	129,00 €	129,00 €	129,00 €	69,50 €	70,75 €	92,50 €	
	M	-	-	95,00 €	134,00 €	134,00 €	150,00 €	-	-	95,00 €	129,00 €	129,00 €	129,00 €	68,60 €	69,60 €	92,50 €	
	J	-	-	75,00 €	100,00 €	100,00 €	140,00 €	-	-	75,00 €	100,00 €	100,00 €	120,00 €	67,80 €	68,80 €	92,50 €	
	J	-	-	70,00 €	100,00 €	100,00 €	150,00 €	-	-	70,00 €	100,00 €	100,00 €	115,00 €	76,20 €	77,20 €	105,00 €	
	A	-	-	77,50 €	100,00 €	105,00 €	150,00 €	-	-	77,50 €	100,00 €	107,50 €	107,50 €	97,00 €	97,00 €	110,00 €	
2023	S	-	-	87,50 €	102,50 €	107,50 €	150,00 €	-	-	87,50 €	102,50 €	110,00 €	110,00 €	106,60 €	106,60 €	115,00 €	2023
	O	-	-	77,50 €	102,50 €	107,50 €	150,00 €	-	-	77,50 €	102,50 €	112,50 €	112,50 €	87,00 €	88,00 €	115,00 €	
	N	-	-	77,50 €	97,50 €	102,50 €	110,00 €	-	-	77,50 €	97,50 €	102,50 €	102,50 €	79,00 €	79,00 €	122,50 €	
	D	-	-	65,00 €	90,00 €	95,00 €	110,00 €	-	-	65,00 €	90,00 €	97,50 €	97,50 €	78,00 €	78,60 €	117,50 €	
	J	-	-	65,00 €	90,00 €	95,00 €	110,00 €	-	-	65,00 €	90,00 €	97,50 €	97,50 €	74,00 €	74,60 €	117,50 €	
	F	-	-	71,50 €	89,50 €	97,50 €	110,00 €	-	-	71,00 €	90,00 €	97,50 €	97,50 €	66,00 €	68,00 €	102,50 €	
	M																
	A																
2023	M																2023
	J																
	J																
	A																
	S																
	O																
	N																
	D																

		Finierkluči - Bērzs (l=4,80m)					Papiirmalka un malka					Koksnes atliekas, ber.m3				
		B; d=19cm	B; d=25cm	B; d=30cm	A+; nešķīrotā A(E); d=25cm	A(E); d=30cm	Priede	Egle	Bērzs	Apse (CTMP)	Apse	Malka (šķī)	Skaidas	Meža šķeldas		Malkas šķeldas
2022	J	95,00 €	120,00 €	120,00 €	180,00 €	180,00 €	-	-	-	-	-	39,00 €	12,33 €	14,33 €	15,33 €	2022
	F	95,00 €	120,00 €	120,00 €	180,00 €	180,00 €	-	-	-	-	-	41,40 €	12,33 €	15,67 €	17,00 €	
	M	95,00 €	120,00 €	120,00 €	180,00 €	180,00 €	-	-	-	-	-	48,68 €	12,40 €	16,70 €	18,70 €	
	A	107,50 €	135,00 €	135,00 €	200,00 €	200,00 €	-	-	-	-	-	53,20 €	13,50 €	19,67 €	21,33 €	
	M	130,00 €	147,50 €	147,50 €	250,00 €	250,00 €	-	-	-	-	-	57,40 €	14,33 €	20,67 €	23,00 €	
	J	132,50 €	155,00 €	155,00 €	250,00 €	250,00 €	-	-	-	-	-	59,60 €	16,33 €	23,33 €	25,33 €	
	J	132,50 €	155,00 €	155,00 €	250,00 €	250,00 €	-	-	-	-	-	66,00 €	16,67 €	26,33 €	27,67 €	
	A	132,50 €	155,00 €	155,00 €	250,00 €	250,00 €	-	-	-	-	-	73,60 €	22,00 €	29,00 €	31,00 €	
	S	140,00 €	150,00 €	150,00 €	250,00 €	250,00 €	-	-	-	-	-	78,20 €	24,00 €	31,00 €	33,67 €	
	O	147,50 €	157,50 €	157,50 €	250,00 €	250,00 €	-	-	-	-	-	78,20 €	24,00 €	31,00 €	33,67 €	
	N	147,50 €	157,50 €	157,50 €	250,00 €	250,00 €	-	-	-	-	-	67,00 €	21,33 €	26,67 €	28,67 €	
	D	147,50 €	157,50 €	157,50 €	250,00 €	250,00 €	-	-	-	-	-	67,25 €	22,00 €	27,67 €	29,67 €	
2023	J	155,00 €	165,00 €	165,00 €	250,00 €	250,00 €	-	-	-	-	-	59,20 €	19,00 €	25,33 €	26,33 €	2023
	F	155,00 €	165,00 €	165,00 €	250,00 €	250,00 €	-	-	-	-	-	52,60 €	16,33 €	21,00 €	22,00 €	
	M															
	A															
	M															
	J															
2023	J															2023
	A															
	S															
	O															
	N															
	D															

SIA "Meža un koksnes produktu pētniecības un attīstības institūts",
Meža nozares informācijas centrs.

www.latvianwood.lv

Montāžas rezultāti atspoguļo kokmateriālu izmantošanas koksnes atlieku uzdevumus, kas reprezentē ne mazāk kā 60% no nozares kopējās patēriņa.
Piegādātājam - pieprasījuma izdevumi, EUR/cvst m3.

Avots: www.latvianwood.lv

Koksnes tirgus dinamiku turpmāk ir grūti prognozēt

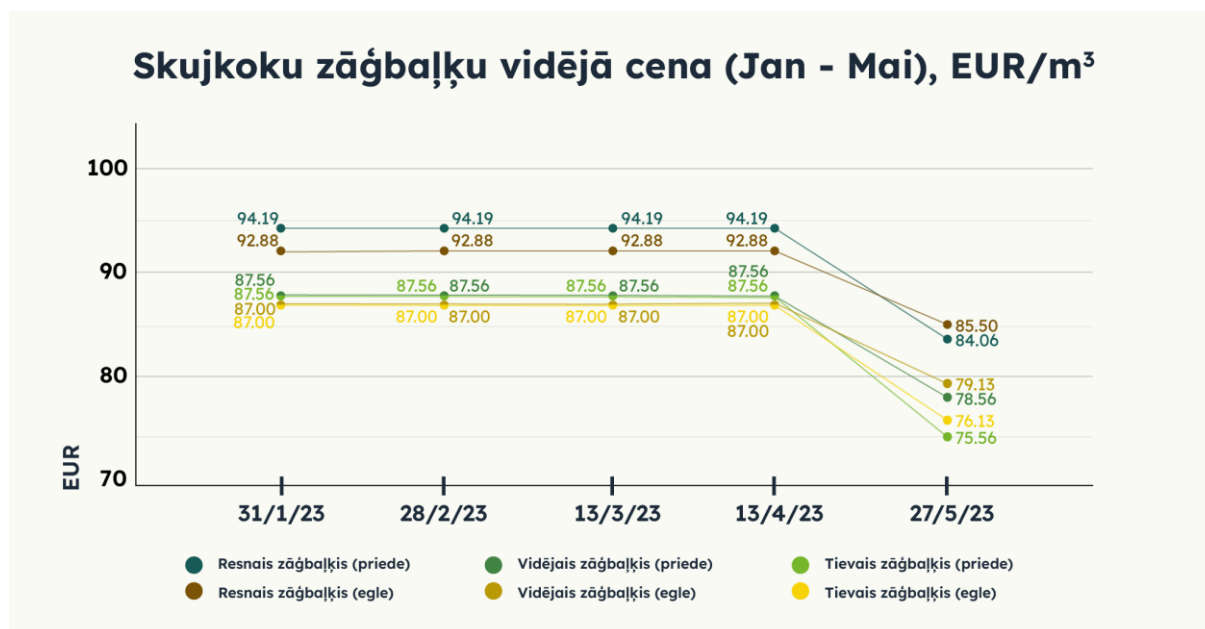
Koksnes tirgu aprīlī un maijā joprojām diktēja aprīļa sākumā izsludinātais ārkārtas stāvoklis cīņai ar mizgrauzi. Atbilstoši noteiktajiem ārkārtas situācijas ierobežojumiem vēl līdz jūnija beigām egļu cirsmas būs stingri ierobežotas, kas nozīmē, ka sarūk ne tikai Latvijas koksnes apjoms tirgū, bet stagnē arī mežu izstrādes nozare.

Tāpat, pretēji gaidām, zāģbaļķu cenas maijā piedzīvoja mērenu kritumu, un zemā pieprasījuma dēļ tirgū sāk veidoties uzkrājumi. Savukārt kurināmās koksnes cena, kā iepriekš prognozēts, maijā piedzīvoja zemāko punktu, liecina lielākās meža izsoļu sistēmas Latvijā "E-silva" apkopotā informācija.

Gaidas pēc būvniecības sezonas atsākšanās aprīlī sev līdzīgu cerību, ka pieprasījums pēc skujkoku zāģbaļķiem maijā varētu palielināties, līdz ar to tā vērtībai tirgū palielinoties. Taču pretēji tam gan inflācijas pieaugums, gan Eiropas Centrālās bankas procentu likmju celšana atstājusi būtisku ietekmi uz būvniecības nozari – būvniecība kļuvusi dārgāka un jaunu mājokļu celtniecība samazinājusies. Rezultātā mazinājies pieprasījums pēc gataviem koksnes izstrādājumiem, kā, piemēram, brusām vai dēļiem. Ķēdes reakcijas ietekmē sarūk arī pieprasījums pēc apaļkoksnes, tāpēc zāģbaļķu cena koksnes tirgū, lai arī mēreni, taču samazinās. Kopējo koksnes tirgus dinamiku turpmāk ir grūti prognozēt.

Būvniecības sezona sākusies, bet zāģbaļķa cena krīt

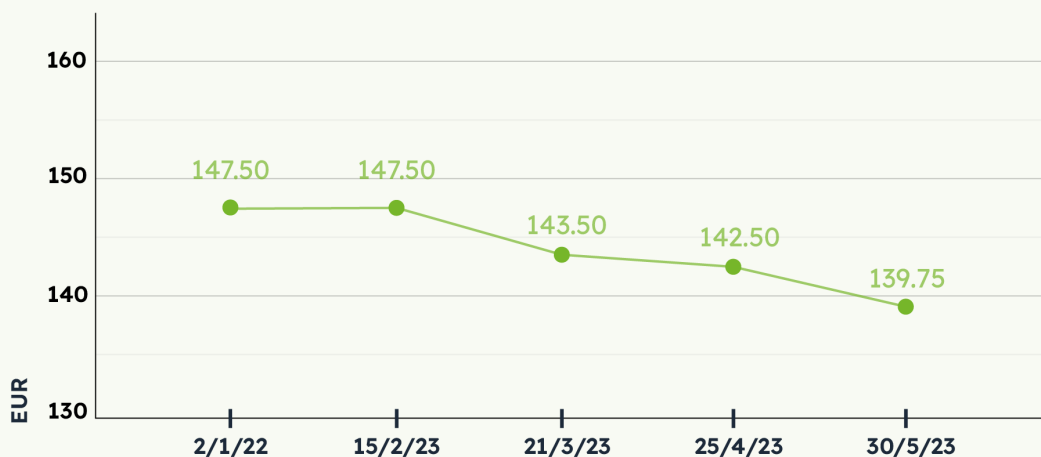
Pēc skujkoku zāģbaļķu vidējās cenas stabilitātes rudenī un ziemā, maijā gan mizgrauža, gan būvniecības apjomu samazinājuma ietekmē sekoja tās kritums visās kategorijās. Maijā, salīdzinot ar aprīli, visstraujāk vidējā cena samazinājās tievā zāģbaļķa kategorijā, egles tievā zāģbaļķa vidējai cenai samazinoties par 12 % un sasniedzot 76 eiro par kubikmetru, taču priedes tievā zāģbaļķa vidējai cenai samazinoties par teju 14 % un nokrītot līdz 75 eiro par kubikmetru. Vidējā zāģbaļķa kategorijā vidējās cenas piedzīvojušas lejupeņlīdi robežās no 9 % līdz 10 %, turpretim resnā zāģbaļķa kategorijā – robežās no 8 % līdz 11 %.



Bērza cena turpina mērenu lejupeņlīdi

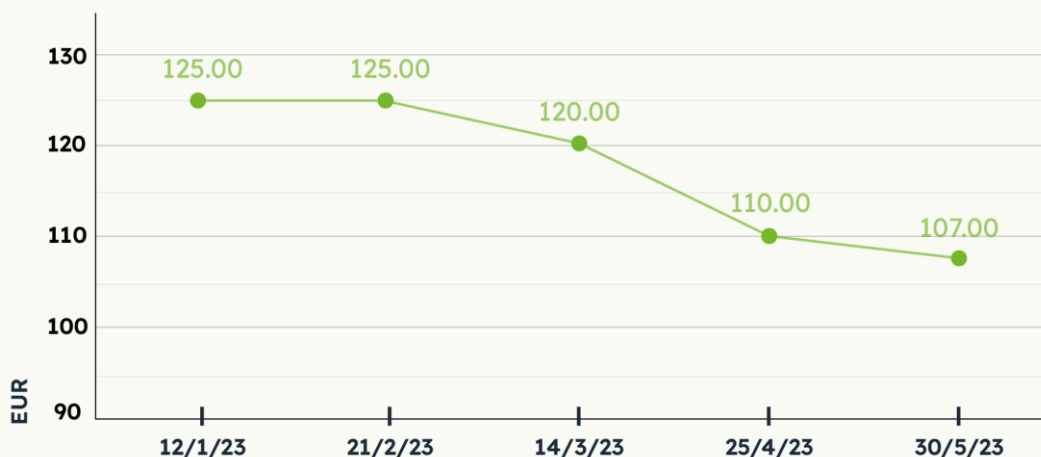
Maijā, līdzīgi kā martā un aprīlī, bērza finierkluču vidējā cena turpināja kristies, turklāt nedaudz straujāk nekā aprīlī, sasniedzot teju 140 eiro par kubikmetru. Salīdzinot ar aprīli, tas ir samazinājums par apmēram 2 %, taču, salīdzinot ar šī gada augstāko vidējo cenu janvārī un februārī, cena pazeminājusies par apmēram 5 % jeb par 7,75 eiro par kubikmetru.

Bērza finierkļu vidējā cena (Jan - Mai), EUR/m³



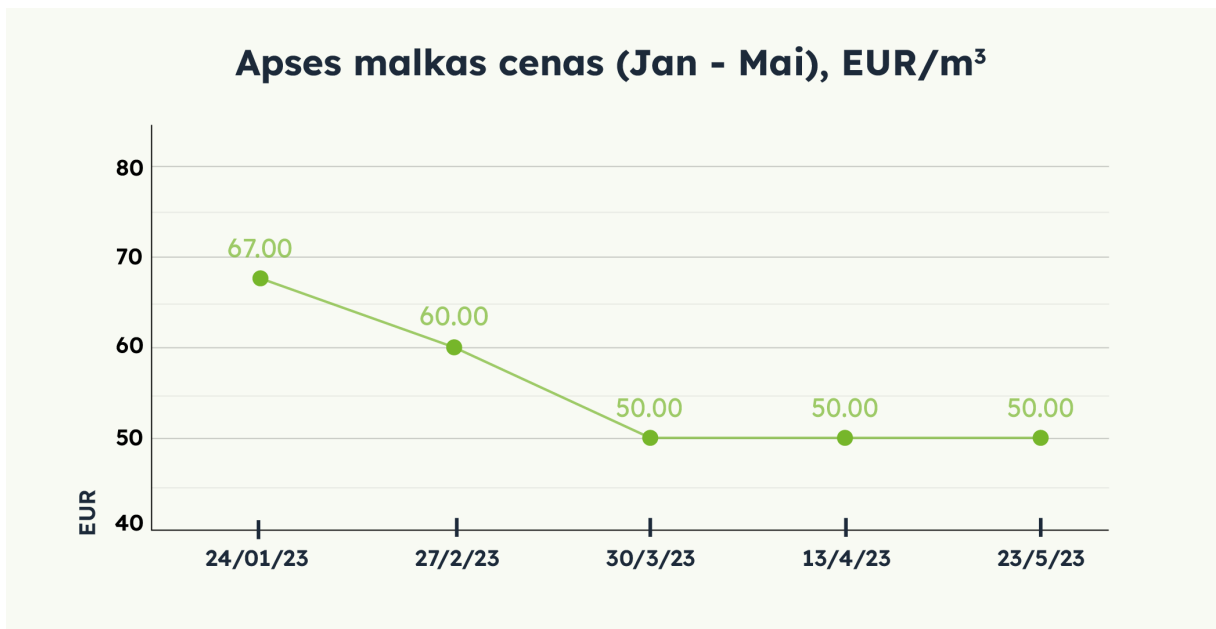
Pretstatā iepriekš izteiktajiem minējumiem, ka līdz ar izstrādes liegumu egļu audzēs bērza cena turpmākajos mēnešos varētu piedzīvot nelielu kāpumu, maijā salīdzinājumā ar aprīli bērza taras cena tomēr piedzīvoja samazinājumu par apmēram 3 %, sasniedzot 107 eiro par kubikmetru.

Bērza taras cenas (Jan - Mai), EUR/m³



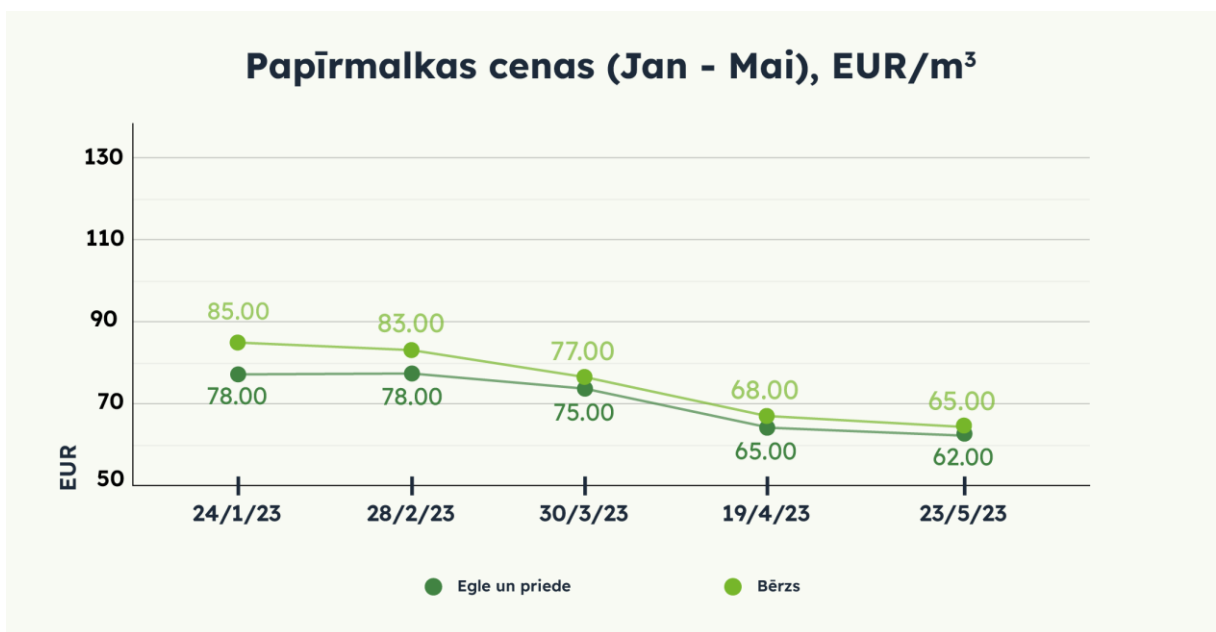
Malkas cena sasniegusi zemāko punktu

Neskatoties uz nelielajām apses malkas cenas svārstībām periodā no marta līdz maijam, kādā brīdī cenai īslaicīgi palielinoties robežās no 55 līdz 58 eiro par kubikmetru, maija beigās apses malkas cena atgriezās marta un aprīļa cenas līmeni – 50 eiro par kubikmetru, attiecīgi maijā sasniedzot zemāko punktu.



Maijā papīrmalkas cena joprojām krītas

Maijā, lai arī lēnāk kā iepriekšējos mēnešos, bērza papīrmalkas augstākā cena turpināja kristies, samazinoties līdz 65 eiro par kubikmetru. Salīdzinot ar šī gada sākumu, kad bērza papīrmalkas augstākā cena pakāpeniski turpināja kristies ik mēnesi, maijā četrus mēnešu periodā tā ir pazeminājusies par teju 24 %. Arī egles un priedes papīrmalkas cena turpina lejupslīdi, maijā sasniedzot 62 eiro par kubikmetru.



Avots: <https://www.db.lv/zinas/koksnes-tirgus-dinamiku-turpmak-ir-gruti-prognozēt-512177>

Apaļo kokmateriālu cenu izmaiņas

Par bērza papīrmalku tiek piedāvāti līdz 90 EUR/m³, strauji pieaug arī citu zemas kvalitātes koksnes sortimentu cenas

Papīrmalkas tirgū vērojama cenu kāpums turpinās jau kopš 2021. gada decembra. Skujkoku un apses papīrmalkas cenas tiek celtas sekojot pārmaiņām enerģētikas tirgū un centieniem konkurēt ar malkas iepirkumu cenām. Turklāt papildu paaugstinātai interesei par šiem sortimentiem no Skandināvijas celulozes nozares uzņēmumu puses, tie ir pieprasīti arī koksnes plātņu ražošanā Latvijā un Lietuvā.

Tomēr daudz saspringtāka situācija ir vērojama bērza papīrmalkas segmentā. Ikgadējie bērza papīrmalkas ieguves apjomi Somijā ir aptuveni 9 milj. m³, kas sedz tikai daļu patēriņa. Tradicionālās piegādes no Krievijas pārtrūka 2022. gada 10. martā, kad, atbildot uz Eiropas Savienības sankcijām, Krievija "uz laiku" ierobežoja bērza papīrmalkas eksportu uz ES, tajā skaitā Somiju. Rezultātā Baltijas jūras ziemeļu reģionā izveidojies šī sortimenta iztrūkums ap 4,5 milj. m³ (ikgadējos apjomos), jeb 30-36% no Somijas lapkoku papīrmalkas patēriņa.

Apaļkoku iepirkšana pie ceļa

Pakalpojumi/Apaļkoku iepirkšana pie ceļa

Silva Prim iepērk visa veida apaļo kokmateriālu no meža īpašniekiem mežā pie ceļa.

Nosacījumi:

- Transports bez papildus samaksas
- Pirms katra darījuma vienojamies par cenu
- Kravā drīkst būt dažādi sortimenti
- Izvedam visu krautuvi, neatkarīgi no atlikuma apjoma
- **Samaksa no 24h līdz 5 darba dienām**

Silva Prim ir pieejams savs transports, tādēļ operatīvi spējam plānot loģistiku. Apaļkokus nododam ražotājiem un/vai kokmateriālu eksportētājiem Latvijā un Igaunijā, kur notiek kravas uzmērīšana. Kravas uzmērīšanu veic neatkarīgi uzmērīšanas eksperti.

Aktuālās kokmateriālu iepirkuma cenas no 01.08 (EUR/m³ - attālumā no Salacgrīvas):

Sortiments	0-20 km	21-35 km	36-50 km	51-70 km	71-85 km	86-100 km	101-120 km	121-140 km
Bērza papīrmalka	48.00	47.00	46.00	45.00	44.00	43.00	42.00	41.00
Malka	46.00	45.00	44.00	43.00	42.00	41.00	40.00	39.00
Skujkoka papīrmalka	57.00	56.00	55.00	54.00	53.00	52.00	51.00	50.00
Apses papīrmalka	47.00	46.00	45.00	44.00	43.00	42.00	41.00	40.00
Bērza finierkluči A Ø 26cm+ garums 3.10m	160.00	159.00	158.00	157.00	156.00	155.00	154.00	153.00
Bērza finierkluči Ø 26 cm+, garums 3.10m	110.00	110.00	109.00	108.00	107.00	106.00	105.00	104.00
Bērza finierkluči Ø 18-25cm, garums 3.10m	100.00	100.00	99.00	98.00	97.00	96.00	95.00	94.00
Lapukoku un sauskaltuša skujkoka tara (Ø 14 cm+, gar., 2.50m)	50.00	49.00	48.00	47.00	46.00	45.00	44.00	43.00
Apses/melnalkšņa balķi (Ø 20cm +, garums 3.10m)/ no 24.07	58.00	57.00	56.00	55.00	54.00	53.00	52.00	51.00

Egles gulsnis (Ø 20 cm+, garums - 3.10m)	60.00	59.00	58.00	57.00	56.00	55.00	54.00	53.00
Priedes gulsnis (Ø 20 cm+, garums -3.10m)	60.00	59.00	58.00	57.00	56.00	55.00	54.00	53.00
Egles zāģbalķi (Ø 14-19 cm, garums 4.90, 5.20m)	62.00	61.00	60.00	59.00	58.00	57.00	56.00	55.00
Egles zāģbalķi (Ø 20-24 cm, garums 4.90, 5.20m)	75.00	74.00	73.00	72.00	71.00	70.00	69.00	68.00
Egles zāģbalķi (Ø 25-28 cm, garums 4.90, 5.20m)	72.00	71.00	70.00	69.00	68.00	67.00	66.00	65.00
Egles zāģbalķi (Ø 29-44 cm, garums 4.90, 5.20m)	72.00	71.00	70.00	69.00	68.00	67.00	66.00	65.00
Egles zāģbalķi (Ø 14-40 cm, garums 3.70, 4.30m)	70.00	69.00	68.00	67.00	66.00	65.00	64.00	63.00
Priedes zāģbalķi (Ø 14-40 cm, garums 3.70, 4.30mm)	70.00	69.00	68.00	67.00	66.00	65.00	64.00	63.00
Priedes zāģbalķi (Ø 14-19 cm, garums 4.90, 5.20m)	70.00	70.00	69.00	68.00	67.00	66.00	65.00	64.00
Priedes zāģbalķi (Ø 20-24 cm, garums 4.90, 5.20m)	78.00	77.00	76.00	75.00	74.00	73.00	72.00	71.00
Priedes zāģbalķi (Ø 25-28 cm, garums 4.90, 5.20m)	78.00	77.00	76.00	75.00	74.00	73.00	72.00	71.00
Priedes zāģbalķi (Ø 29-60 cm, garums 4.90, 5.20m)	78.00	77.00	76.00	75.00	74.00	73.00	72.00	71.00

Cenas aktuālas no 26.07.2023.

Visa veida apalkokus

Jubergs SIA - Kokmateriālu iepirkšana

Iepirkšana Rīgā (spēkā no 26.07.2023.)

Koklaukumā "Eksporta iela 15, Rīga"

Sortiments	Suga	Garums (m)	Ø (cm)	Koefic.	Cena €/m3
Papīrmalka	Bērzs	3.00	no 6	0.49-0.53	60.00
Malka	MIX	3.00	no 6 -70	0.54-0.56	50.00

Iepirkšana Jēkabpilī (spēkā no 31.07.2023.)

Koklaukumā "Ārijas Elksnes iela 5, Jēkabpils"

Sortiments	Suga	Garums (m)	Ø (cm)	Koefic.	Cena €/m3
Zāgbaļķi	P	4.90	no 18		90.00
Zāgbaļķi	E	4.90	no 18		90.00
Finieris nešķirots	Bērzs	2.75	18-70	0.6-0.62	110.00
Finieris BRĀĶIS	Bērzs				50.00
Papīrmalka	Skuju koks	3.00	no 6	0.54	53.00
Papīrmalka	Bērzs	3.00	no 6	0.48-0.52	53.00
Resnā TARA	Lk. Sk.	2.50	no 24	0.58	--,--
Tievā TARA	Lk. Sk.	2.50	no 14	0.56	45.00
Malka	Lk. Sk.	3.00	no 6	0.53	42.00
Skuju koku tara	Sk.	2.50	no 14	0.56	55.00
Papīrmalka	Apse	3.00	no 6	0.53-0.55	42.00
Papīrmalka	Alksnis	3.00	no 6	0.5-0.54	42.00

Pastāvīgās cenas spēkā no **09.08.2023.** plkst.16:00

Cena norādīta par 1 m3

Kvalitātes un dokumentu iesniegšanas prasības (PDF)

GULSNIS	RĪGA (RUT)	VENTSPILS	MADONA
BĒRZS	77 €	-	-
EGLE	76 €	-	61 €
PRIEDE	71 €	-	54 €

PAPĪRMALKA	RĪGA (RCT)	VENTSPILS	MADONA
BĒRZS	62 €	55 €	45 €
PRIEDE	60 €	61 €	45 €
EGLE	60 €	61 €	45 €
SKUJU KOKS	60 €	61 €	45 €
ALKSNIS	50 €	50 €	35 €
APSE	50 €	50 €	35 €
MALKA	RĪGA (RCT)	VENTSPILS	MADONA
LAPU KOKS	50 €	50 €	35 €
DAŽĀDU SUGU	50 €	50 €	35 €



APAĻKOKA TIRDZNIECĪBA		ZĀĢMATERĀLU TIRDZNIECĪBA		ŠĶELDA / ENEĢIJA		KOKA MĀJU BUVNIECĪBA			
Bērza finieris (C šķira)	3.3	16.0 <	-	60.00	-	60.00	60.00	-	60.00
Brāķis	3.3	16.0 <	-	40.00	-	40.00	40.00	-	40.00
Sortiments	Garums (m)	Diametrs (cm)	Rīga (RCT)	Salacgrīva	Mērsrags	Valmiera	Bērzkrogs	Jēkabpils	Gulbene
Bērza papīrmalka	3.0	6.0 - 60.0	58.00	51.00	-	51.00	52.00	48.00	48.00
Skuju koku papīrmalka	3.0	6.0 - 60.0	60.00	60.00	-	49.00	52.00	49.00	49.00
Apses papīrmalka	3.0	6.0 - 60.0	50.00	48.00	48.00	42.00	43.00	40.00	37.00
Alkšņa papīrmalka	3.0	6.0 - 60.0	50.00	48.00	48.00	42.00	43.00	40.00	40.00
Sortiments	Garums (m)	Diametrs (cm)	Rīga (RCT)	Salacgrīva	Mērsrags	Valmiera	Bērzkrogs	Jēkabpils	Gulbene
Skujkoku malka	3.0	6.0 - 60.0	50.00	48.00	48.00	42.00	43.00	40.00	40.00
Malka (Izņemot apsi)	3.0	6.0 - 60.0	50.00	48.00	48.00	42.00	43.00	40.00	40.00
Apses malka	3.0	6.0 - 60.0	50.00	48.00	48.00	42.00	43.00	38.00	37.00
Sortiments	Garums (m)	Diametrs (cm)	Rīga (RCT)	Salacgrīva	Mērsrags	Valmiera	Bērzkrogs	Jēkabpils	Gulbene
Egles gulsnis	2.9	20.0 - 70.0	76.00	66.00	66.00	66.00	66.00	62.00	60.00
Egles gulsnis	2.9	18.0 - 19.9	71.00	61.00	61.00	61.00	61.00	57.00	55.00
Brāķis	2.9	18.0 <	50.00	50.00	50.00	40.00	40.00	40.00	40.00
Sortiments	Garums (m)	Diametrs (cm)	Rīga (RCT)	Salacgrīva	Mērsrags	Valmiera	Bērzkrogs	Jēkabpils	Gulbene
Priedes gulsnis	2.9	20.0 - 70.0	71.00	60.00	60.00	60.00	60.00	56.00	54.00
Priedes gulsnis	2.9	18.0 - 19.9	66.00	55.00	55.00	55.00	55.00	51.00	50.00
Brāķis	2.9	18.0 <	50.00	50.00	50.00	40.00	40.00	40.00	40.00
Sortiments	Garums (m)	Diametrs (cm)	Rīga (RCT)	Salacgrīva	Mērsrags	Valmiera	Bērzkrogs	Jēkabpils	Gulbene
Egles un priedes sauskaltušais gulsnis	4.9	18.0 <	-	-	-	55.00	53.00	-	50.00

Sortiments	Garums (m)	Diametrs (cm)	Rīga (RCT)	Salacgrīva	Mērsrags	Valmiera	Bērzkrogs	Jēkabpils	Gulbene
Skuju koku tara	2.5	14.0 - 20.0	51.00	48.00	-	50.00	51.00	49.00	49.00
Skuju koku tara	2.5	20.0 - 50.0	53.00	50.00	-	52.00	53.00	51.00	51.00
Sortiments	Garums (m)	Diametrs (cm)	Rīga (RCT)	Salacgrīva	Mērsrags	Valmiera	Bērzkrogs	Jēkabpils	Gulbene
Lapu koku tara (tievā)	2.5	14.0 - 20.0	41.00	38.00	-	39.00	40.00	40.00	40.00
Lapu koku tara (resnā)	2.5	20.0 - 50.0	43.00	40.00	-	41.00	42.00	42.00	42.00

Sortiments	Garums (m)	Diametrs (cm)	Rīga (RCT)	Salacgrīva	Mērsrags	Valmiera	Bērzkrogs	Jēkabpils	Gulbene
Ozola zāģbalki	3.1	20.0 - 24.0	130.00	130.00	-	140.00	130.00	130.00	130.00
Ozola zāģbalki	3.1	24.0 - 30.0	170.00	170.00	-	180.00	180.00	170.00	170.00
Ozola zāģbalki	3.1	30.0 <	250.00	250.00	-	260.00	250.00	250.00	250.00
Brāķis	3.1	20.0 <	50.00	50.00	-	50.00	50.00	50.00	50.00
Sortiments	Garums (m)	Diametrs (cm)	Rīga (RCT)	Salacgrīva	Mērsrags	Valmiera	Bērzkrogs	Jēkabpils	Gulbene
Apses zāģbalki	3.1	22.0 <	-	50.00	-	50.00	48.00	47.00	47.00
Brāķis	3.1	22.0 <	-	30.00	-	30.00	30.00	30.00	30.00

Sortiments	Garums (m)	Diametrs (cm)	Rīga (RCT)	Salacgrīva	Mērsrags	Valmiera	Bērzkrogs	Jēkabpils	Gulbene
Melnalkšņa zāģbalki	3.1	22.0 <	-	60.00	-	60.00	58.00	57.00	57.00
Brāķis	3.1	22.0 <	-	30.00	-	30.00	30.00	30.00	30.00
Sortiments	Garums (m)	Diametrs (cm)	Rīga (RCT)	Salacgrīva	Mērsrags	Valmiera	Bērzkrogs	Jēkabpils	Gulbene
Priedes zāģbalki	4.9/3.7	10.0 - 14.0	-	50.00	-	50.00	50.00	50.00	50.00
Priedes zāģbalki	4.9/3.7	14.0 - 18.0	-	55.00	-	55.00	55.00	55.00	55.00
Priedes zāģbalki	4.9/3.7	18.0 - 28.0	-	65.00	-	65.00	65.00	65.00	65.00
Priedes zāģbalki	4.9/3.7	28.0 - 40.0	-	65.00	-	65.00	65.00	65.00	65.00

Sortiments	Garums (m)	Diametrs (cm)	Rīga (RCT)	Salacgrīva	Mērsrags	Valmiera	Bērzkrogs	Jēkabpils	Gulbene
Egles zāģbalki	4.9/3.7	10.0 - 14.0	-	50.00	-	50.00	50.00	50.00	50.00
Egles zāģbalki	4.9/3.7	14.0 - 18.0	-	55.00	-	55.00	55.00	55.00	55.00
Egles zāģbalki	4.9/3.7	18.0 - 28.0	-	65.00	-	65.00	65.00	60.00	60.00
Egles zāģbalki	4.9/3.7	28.0 - 40.0	-	65.00	-	65.00	65.00	60.00	60.00
Egles zāģbalki	3.1	24.0 - 44.0	-	75.00	-	80.00	75.00	70.00	70.00

12. Atrašanās vieta

Novietojums:	Nekustamais īpašums atrodas "Stūrīši", Ķepovas pagastā, Krāslavas novadā. Līdz Krāslavas pilsētas centram ap 52 km.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Novērtējamais īpašums atrodas netālu no valsts autoceļa Asūne – L.Grizāni - Porečje. Piebraukšana pie paša novērtējamā īpašuma pa zemes ceļu, kurš ir salīdzinoši vidējā stāvoklī. Piebraukšana ar autotransportu ir iespējama. Piepilsētas autobusu maršrutu kustība, pieturvietā atrodas 40 min gājiena attālumā no objekta.
Apkārtne, infrastruktūra:	Lauku apbūves teritorija.
Vides tīrība:	Tuvākajā apkārtnē būtisku piesārņojumu avotu nav. Gleznaina, tīra vide.
Īpašuma specifika:	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamā zeme

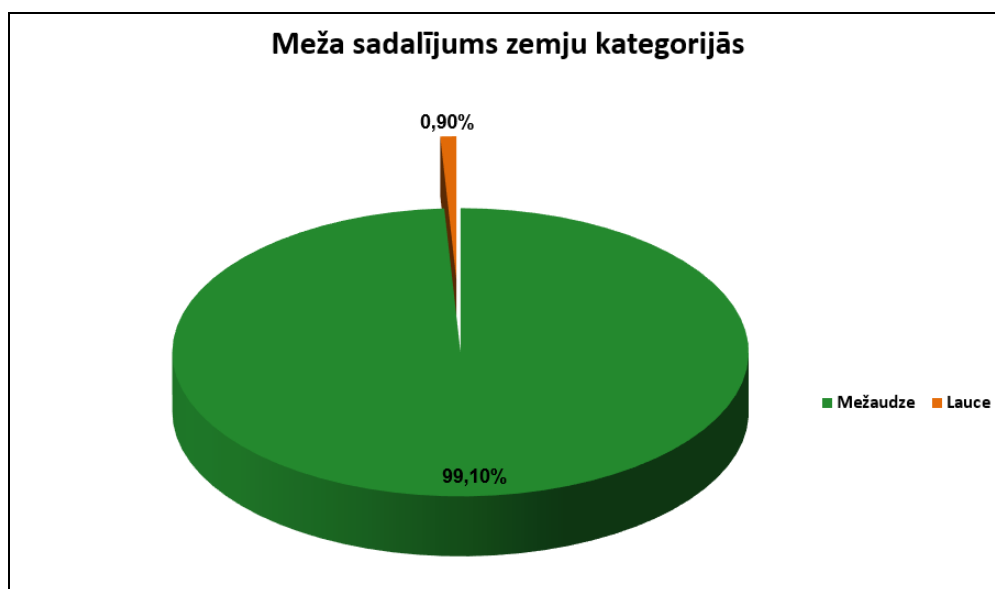
13. Zemes gabala īss apraksts

Kopējā platība:	8,4 ha
Zemes sadalījums:	8,4 ha, t.sk.: • LIZ – 3,36 ha; • Mežs – 3,34 ha; • Purvs – 1,4 ha • Zem ūdeņiem – 0,3 ha
Meža zemju īss raksturojums	3,34 ha, t.sk.: • Mežaudzes – 3,31 ha vai 99,10%; • Lauces – 0,03 ha vai 0,90%; Kopējā audžu krāja 746 m³, t.sk.: Valdošais MAAT - sausieņi, 3,34 ha vai 100%
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023.
Zemes kadastrālā vērtība:	2487,- EUR
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Uzlabojumi:	Bez uzlabojumiem
Pieejamās komunikācijas:	Nav pieejamas
Konfigurācija:	Neregulāras formas daudzstūris
Reljefs:	Zemes gabala reljefs līdzens/paugurains
Zonējums un tā atbilstība:	Lauku teritorija
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas
Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):	Maz ticami

14.Meža īss raksturojums

Meža sadalījums pa zemju kategorijām

Zemes kat	ha	%
Mežaudze	3,31	99,10%
Lauce	0,03	0,90%
Kopā:	3,34	100,00%



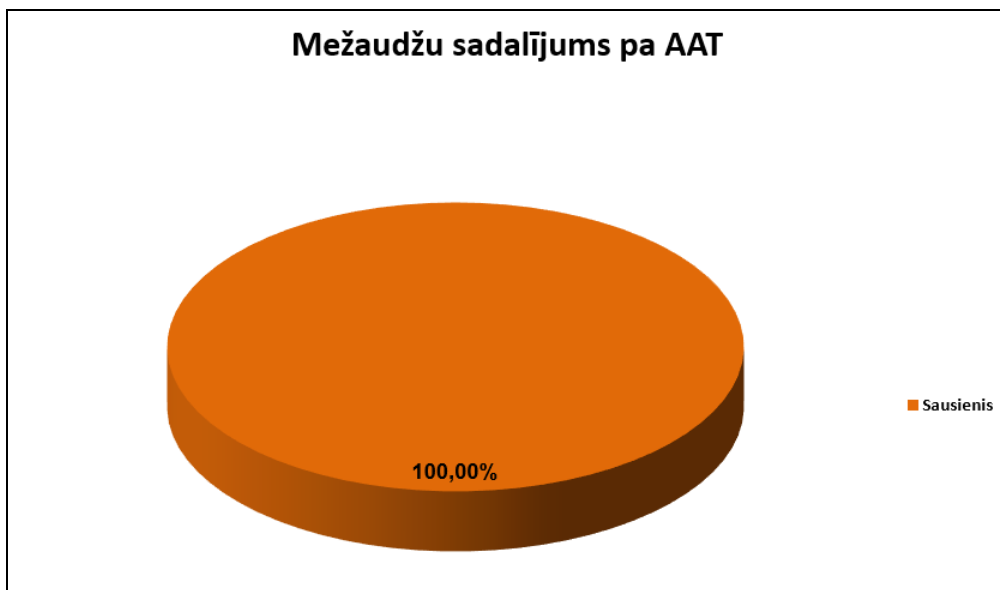
Mežaudžu un izcirtumu sadalījums pa bonitātēm

Bonitāte	ha	%
I	3,34	100,00%
Kopā:	3,34	100,00%



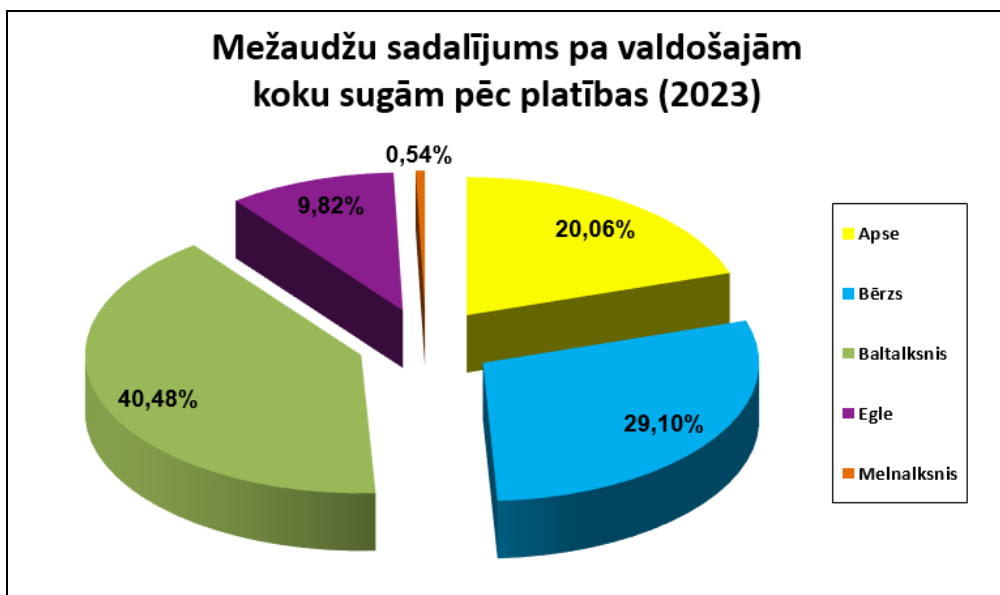
Mežaudžu un izcirtumu sadalījums pa AAT

AAT	ha	%
Sausienis	3,34	100,00%
Kopā:	3,34	100,00%



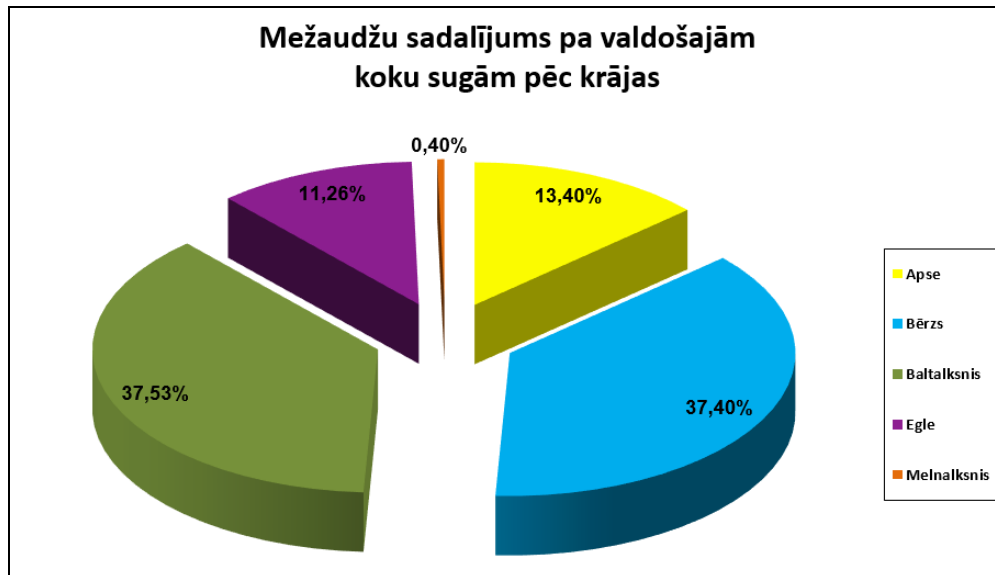
Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām koku sugām pēc platības (2023.gads)

Suga	ha	%
Apse	0,67	20,06%
Bērzs	0,97	29,10%
Baltalksnis	1,35	40,48%
Egle	0,33	9,82%
Melnalksnis	0,02	0,54%
Kopā:	3,34	100,00%



Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām koku sugām pēc krājas (2023.gads)

Suga	kbm	%
Apse	100,00	13,40%
Bērzs	279,00	37,40%
Baltalksnis	280,00	37,53%
Egle	84,00	11,26%
Melnalksnis	3,00	0,40%
Kopā:	746	100,00%



15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamā zeme**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Gleznaina, tīra vide;
- Objekts atrodas netālu autoceļa Asūne – L.Grizāni - Porečje.

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Netika konstatēti.

17. Vērtības aprēķinā izmantoto izejas datu raksturojums

- Īpašumā esošo meža nogabalu platības un mežaudžu vecumi, kā arī sugu sastāvs, valdaudzes koku vidējie caurmēri un koksnes krājas galvenās cirtes vecumā.
- Pašreizējā krāja, koku vidējais caurmērs un sugu mistrojums nogabalos, kuru šķērslaukums ir zem noteiktās kritiskās vērtības (MK normatīvs).
- Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķiniem izmantotais, MK noteiktais ģeogrāfiskā (teritoriālā) novietojuma koeficients.
- Krājas kopšanas ciršu intensitāte atkarībā no audžu faktiskā šķērslaukuma.
- Mežsaimniecisko darbu izmaksas.
- VAS „LATVIJAS VALSTS MEŽI” koksnes cena uz celma galvenajā cirtē, EUR/m³
- VAS „LATVIJAS VALSTS MEŽI” koksnes cena uz celma starpcirtē, EUR/m³

18. Novērtēšanas pieejas

Nekustamā īpašuma vērtēšanas teorija apskata trīs pieejas kā noteikt īpašuma vērtību, šīs pieejas ir:

- Izmaksu pieeja;
- Ienākumu pieeja;
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Meža zemes un mežaudzes tirgus vērtības aprēķins ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 “Īpašumu vērtēšana” un Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) LVS401: 2013 pielietojuma vadlīnijām Meža vērtēšanai.

$$\text{Meža tirgus vērtība} = \text{meža zemes tirgus vērtība} + \text{mežaudzes tirgus vērtība}$$

Nodrošinot šo meža īpašumu vērtēšanas principu, meža īpašums nosacīti tiek sadalīts divās daļās – meža zeme un mežaudzes (5-gadu periodā apgūstams koksnes resurss).

Meža zemes (bez apgūstama koksnes resursa 5-gadu periodā, t.i., ka likumdošanā pieļaujamais koksnes resurss ir apgūts (nocirsts) un, ka visi meža apsaimniekošanas darbi, t.sk. atjaunošana un jaunaudžu kopšana ir veikta atbilstoši LR likumdošanā noteiktajos termiņos un kvalitātē) tirgus vērtību tiek noteikta, pielietojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Ar meža zemi šīs metodikas izpratnē saprot zemi, kas tiek vai tiks izmantota meža audzēšanai – zeme zem mežaudzēm, izcirtumiem, laucēm, meliorācijas sistēmām un lauksaimniecībā izmantojamās zemes (gadījumos, kad vērtēšanas objekta sastāvā ietilpstošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes labākais izmantošanas veids ir apmežošana).

Mežaudzes (5-gadu periodā apgūstams koksnes resurss) tirgus vērtību tiek noteikta, pielietojot ienākumu pieeju (naudas plūsmas diskontēšanas metode). Prognozētajā naudas plūsmā iekļauj prognozējamus ieņēmumus (galvenajā cirtē nocērtamais koksnes resurss) un izdevumus - meža atjaunošana un jaunaudžu kopšana u.c.

Aprēķini tiek veikti 5-gadu periodam, jo pēc LR likumdošanas, šis periods raksturojas kā cikls no meža nociršanas līdz tā atjaunošanai (ieņēmums meža augšanas apstākļu tipā, kur tiek pieļauts 10-gadu garš atjaunošanas termiņš), kā arī ir iespējams ticami prognozēt gan ieņēmumus (augoša koka cenu), gan izdevumus meža apsaimniekošanas darbu veikšanai.

19. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturojumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības. Nosakot vērtību, tiek izmantotas vērtētāju, brokeru, investoru un citu profesionāļu konsultācijas, kuri ir labi informēti par cenām konkrētiem īpašuma veidiem.

Meža zeme – zeme, uz kuras ir mežaudze, izcirtumi, zeme zem meža infrastruktūras objektiem, mežā ietilpstoši pārplūstoši klajumi, purvi un lauces.

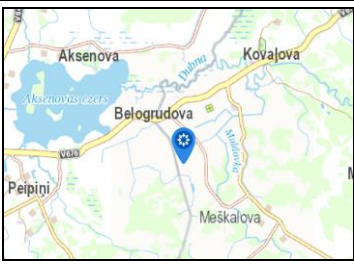
Veicot meža zemes aprēķinu vērtētāji analizē sekojošus meža zemes kvalitātes rādītājus:

- Atrašanās vieta – reģions;
- Pēc koksnes resursu apgūšanas 5 gadu periodā mežaudžu, lauču, pārplūstošu klajumu, purvu, u.t.t., īpatsvara attiecība pret kopējo meža zemes platību;
- Aizsardzības pazīmes – ainavu rezervāti, mikroliegumi ap aizsargājamu sugu atradnēm, aizsargjoslas gar upēm, ezeriem, kāpu zonu, dabiskām ūdenstecēm u.c.;
- Meža zemju bonitātes;
- Meža augšanas apstākļi (MAAT) – sausieņi, slapjaini, kūdreņi;
- Mežaudžu valdošās sugas;
- Mežaudžu vecumstruktūra – briestaudzes, vidēja vecuma audzes, jaunaudzes;
- Meža meliorācijas sistēmu esamību un to tehnisko stāvokli;
- Ceļu, tehnoloģisko koridoru esamību un stāvokli;
- Piekļūšanas iespējas, servitūti, u.c.
- Meža iepriekšējās apsaimniekošanas kvalitāti;
- Meža nākotnes apsaimniekošanas iespējas.

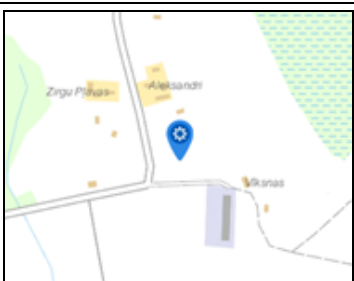
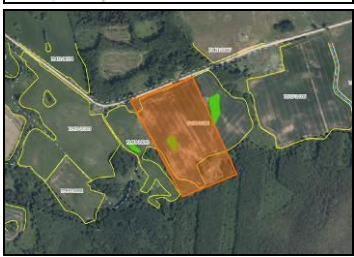
Piezīme: meža zemju sastāvā esošo izcirtumu un nepieciešamo jaunaudžu kopšanas ietekme uz gala vērtību ir ietverta aprēķinā ar ienākumu pieeju.

20. Salīdzināmo objektu īss apraksts (LIZ, citas zemes)

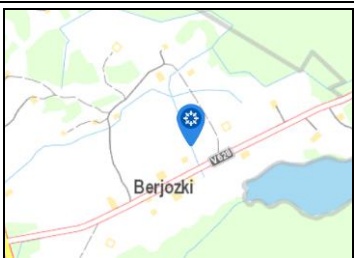
Salīdzināmais objekts Nr. 1

 	Atrašanās vieta:	Grāveru pagasts, Krāslavas novads 6058 005 0225
	Kopējā platība:	8,62 ha
	Inženierkomunikācijas:	NAV
	Konfigurācija:	Neregulāras formas daudzstūris
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	30 balles
	Pārdošanas datums:	03.04.2023
	Cena:	11 180,- EUR
	Piezīmes:	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme

Salīdzināmais objekts Nr. 2

 	Atrašanās vieta:	Dunci, Robežnieku pagasts, Krāslavas novads 6086 008 0020
	Kopējā platība:	8,7 ha
	Inženierkomunikācijas:	NAV
	Konfigurācija:	Neregulāras formas daudzstūris
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35 balles
	Pārdošanas datums:	10.01.2023
	Cena:	9 100,- EUR
	Piezīmes:	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme

Salīdzināmais objekts Nr. 3

 	Atrašanās vieta:	Piedrujas pagasts, Krāslavas novads 6084 002 0169
	Kopējā platība:	8,22 ha
	Inženierkomunikācijas:	NAV
	Konfigurācija:	Neregulāras formas daudzstūris
	Pieklūšanas iespējas:	Apmierinošas
	Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35 balles
	Pārdošanas datums:	05.05.2022
	Cena:	12 500,- EUR
	Piezīmes:	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme

21. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, LIZ un citas zemes

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	11180			9100			12000		
Platība, ha	5,06	8,62			8,7			8,2		
Cena par ha, EUR	---	1296,98			1045,98			1463,41		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	03.04.2023	0%	0	10.01.2023	0%	0	05.05.2022	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	1296,98			1045,98			1463,41		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums teritorijā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
LIZ īpatsvars	---	Nedaudz labāks	-5%	-64,85	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-73,17
LIZ apsaimniekošanas iespējas	---	Labāks	-10%	-129,7	Labāks	-10%	-104,6	Labāks	-10%	-146,34
LIZ auglība (novērtējums ballēs)	---	Labāks	-10%	-129,7	Labāks	-10%	-104,6	Daudz labāks	-15%	-219,51
Piekļūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Daudz labāks	-15%	-194,55	Labāks	-10%	-104,6	Daudz labāks	-15%	-219,51
Uzlabojumi (meliorācija)	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala konfigurācija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums	---	Lielāks	10%	129,7	Lielāks	10%	104,6	Lielāks	10%	146,34
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par ha, EUR		907,88	-30%	-389,10	836,78	-20%	-209,20	951,22	-35%	-512,19
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par ha, EUR	898,63									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	4500									

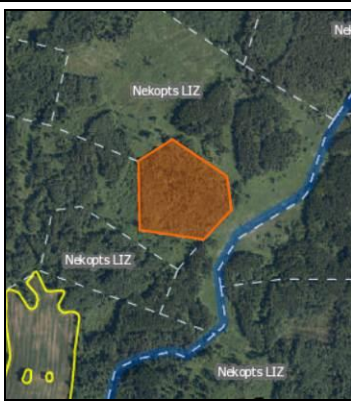
Piezīmes:

22. Salīdzināmo objektu īss apraksts (meža zeme)

Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Indras pagasts, Krāslavas novads 60620080252
	Kopējā platība:	3,39 ha
	Pieklūšanas iespējas:	Apmierinošas
	Pārdošanas datums:	21.03.2023
	Cena:	4 000,- EUR
	Piezīmes:	3,27 ha meža zeme 0,12 ha zem ūdeņiem

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	Asūnes pagasts, Krāslavas novads 60460060100
	Kopējā platība:	3,5 ha
	Pieklūšanas iespējas:	Apmierinošas
	Pārdošanas datums:	19.10.2022
	Cena:	3 000,- EUR
	Piezīmes:	3,2 ha meža zeme 0,3 ha purvi

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	Bērziņu pagasts, Krāslavas novads 60500040349
	Kopējā platība:	4,3 ha
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	04.04.2022
	Cena:	5 000,- EUR
	Piezīmes:	4,1 ha meža zeme 0,2 ha LIZ

23. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, bez apgūstamiem koksnes resursiem

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	4000			3000			5000		
Platība, ha	3,24	3,39			3,5			4,3		
Cena par ha, EUR	---	1179,94			857,14			1162,79		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	21.03.2023	0%	0	19.10.2022	15%	128,57	04.04.2022	15%	174,42
Koriģējamā vērtība:	---	1179,94			985,71			1337,21		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums teritorijā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Iepriekšējā meža apsaimniekošana	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Meža apsaimniekošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-66,86
Valdošā mežaudžu suga	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Mežaudžu vecumstruktūra	---	Daudz labāks	-15%	-176,99	Atbilst	0%	0	Daudz labāks	-15%	-200,58
Valdošas MAAT	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Piekļūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Labāks	-10%	-117,99	Atbilst	0%	0	Daudz labāks	-15%	-200,58
Zemes gabala lielums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz lielāks	5%	66,86
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par ha, EUR		884,96	-25%	-294,98	985,71	0%	0	936,05	-30%	-401,16
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par ha, EUR	935,57									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	3000									

Piezīmes:

24. Ienākumu pieeja

Ienākumu pieeja tiek definēta kā vērtēšanas tehnika, kurā paredzami neto ieņēmumi tiek apstrādāti, lai noteiktu investīciju lielumu, kuru veido analogisku neto ieņēmumu pie vienādiem ekonomiskajiem nosacījumiem. Investīcijas vērtība, kura tiek dēvēta arī par kapitalizēto vērtību, ir paredzamo ikgadējo ieņēmumu šodienas vērtība.

Meža audzēšanas cikls ir ilgstošs un ienākumi no mežsaimnieciskās darbības audzē ienāk periodiski, ar vairāku gadu starplaiku. Šajā laika posmā kapitāls ir iesaldēts, no tā nav iespējams gūt peļņu. Līdz ar to mežsaimniecībā mežaudžu vērtība tiek aprēķināta kā sagaidāmā vērtība.

Izmantojot šo metodi, vērtību nosaka sagaidāmo ieņēmumu un izdevumu, kuri varētu rasties, starpība. Iegūtais neto ieņēmums tiek diskontēts uz šodienu, lai noteiktu īpašuma investīciju vērtību.

Šīs vērtēšanas tehnikas ticamību nosaka četri apstākļi:

- paredzamo ieņēmumu novērtējuma pamatotība;
- diskonta likme;
- izmantotā metode (naudas plūsmas metode).

$$PV = \frac{A_{u1}}{1+i} + \frac{A_{u2}}{(1+i)^2} + \frac{A_{u3}}{(1+i)^3} + \dots + \frac{A_{un}}{(1+i)^n}, \text{ kur}$$

PV – vērtējamā īpašuma šodienas vērtība;

A_u – izmantošanas tīrie ieņēmumi (atskaitot ražošanas un citas izmaksas);

i – naudas plūsmu diskonta likme.

Prognozējot ienākumus no īpašumā esošā meža tika izmantoti vērtētāja rīcībā esošie dati par kokmateriālu realizācijas cenām attiecīgajā reģionā un VAS "Latvijas valsts meži" rīkotajām izsolēm koksnes pārdošanai uz celma rezultāti. Nosakot koksnes cenas mežā, tika ņemti vērā meža izstrādes apstākļi.

Izdarot vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķinus pieņēmām, ka iepriekš minētās kokmateriālu realizācijas cenas (reālā izteiksmē, pēc pirktpējas salīdzināmās cenās) paliks nemainīgas visā aprēķinos iekļautajā laika periodā.

Diskonta likme tiek aprēķināta ar kumulatīvo metodi, summējot sekojošus parametrus:

- Bezriskā likme (LR 5-gadu obligācijas): 0,375%;
- Koksnes tirgus dinamikas risks: 1- 5%;
- Citu personu nodarīto zaudējumu risks (zagšana): 1- 5%
- Bioloģiskie riski (kukaiņu, slimību bojājumi): 1 – 5%;
- Mehāniskie riski (vēja un sniega bojājumi, kā arī degšanas risks): 1 - 5%.

Šajā gadījumā diskonta likme tiek aprēķināta 6% apmērā.

25. Pamatnosacījumi vērtības aprēķinam ar ienākumu pieeju

Nosakot iespējamās nākotnes ieņēmumus, vērtētāji ņem vērā vērtējamā īpašuma koksnes resursu izmantošanas iespējas, koku ciršanas iespējamās izmaksas, kas tiek saistītas ar kokmateriālu izvešanas izmaksām (attālums no ciršanas līdz krautuvei, izvešanas ceļu kvalitāte - purvains, vidēji slapjš, sauss).

Šajā gadījumā ņemot vērā visus īpašumu un mežaudzi raksturojošos parametrus vērtības aprēķinos tiek izmantotas sekojošas ieņēmumu veidojošas koku pārdošanas cenas:

Tiek pieņemts, ka servitūta ceļu sakārtošana notiek likumdošanā noteiktajā kārtībā, t.i., servitūta ceļi tiek uzturēti visā mežsītrādes darbu veikšanas laikā, kā arī to gala sakārtošana tiek veikta ne vēlāk kā 3 (trīs) mēnešu laikā pēc mežsītrādes darbu veikšanas un to veic mežsītrādātājs par saviem līdzekļiem.

Tiek pieņemts, ka pēc mežsītrādes darbu veikšanas NĪ (meža) sastāvā esošo infrastruktūras objektu (grāvju, u.t.t.) funkcionēšana tiek nodrošināta vēlākais 1 (viena) mēneša laikā un to veic mežsītrādātājs par saviem līdzekļiem.

Vid. Egles koksnes cena galvenajā cirtē, EUR/m ³	42
Vid. Bērza koksnes cena galvenajā cirtē, EUR/m ³	40
Vid. Melnalkšņa koksnes cena galvenajā cirtē, EUR/m ³	14
Vid. Baltalkšņa koksnes cena galvenajā cirtē, EUR/m ³	9
Vid. Apses koksnes cena galvenajā cirtē, EUR/m ³	11

Nosakot iespējamās nākotnes izdevumus, vērtētāji ņem vērā iespējamās meža atjaunošanas izmaksas 285 - 1000 EUR/ha, atkarībā no atjaunošanas veida, t.i. atjaunošanās notiek dabiski, kur nepieciešama tikai atjaunošanas veicināšana (augšnes sagatavošana vai kopšana) vai meža mākslīgā atjaunošana (augšnes gatavošana, stādāmā materiāla pirkšana, stādīšana un kopšana) un meža sastāva kopšanas izmaksas 150 - 250 EUR/ha.

Atjaunošanas izmaksas

Vid. Augšnes gatavošana meža stādīšanai, EUR/ha	150
Vid. Priedes stādu izmaksas, EUR/ha	744
Vid. Egles stādu izmaksas, EUR/ha	605
Vid. Bērza stādu izmaksas, EUR/ha	378
Vid. Priedes, egles, bērza stādīšanas izmaksas, EUR/ha	150
Vid. Atjaunotās platības kopšana, EUR/ha	200

Kopšanas izmaksas

Vid. Sastāva kopšana, EUR/ha	200
------------------------------	-----

Augšni negatavo izcirtumos:

- AAT ir **slapjaini, purvaini**
- Meža mākslīgai atjaunošanai ar **bērzu**

Meža dabiskai atjaunošanai, izņemot meža dabiskai atjaunošanai ar **priedi, kur MAAT ir lāns (Ln)**

26. Aprēķins ar ienākumu pieeju (apgūstamie koksnes resursi)

Laika periodā no 2023.gada līdz 2026.gadam vērtējamajā īpašumā veicamie meža apsaimniekošanas darbi un koksnes resursu apgūšanas iespējas:

Apgūstamā koksnes resursa apjoms (galvenā cirte – kailcirte)										
Suga	2023.gads		2023.gads		2024.gads		2025.gads		2026.gads	
	ha	kbm	ha	kbm	ha	kbm	ha	kbm	ha	kbm
Apse	0,67	100,00								
Bērzs	0,97	279,00								
Baltalksnis	1,35	280,00								
Egle	0,33	84,00								
Melnalksnis	0,02	3								
Kopā:	3,34	746								
Kopā periodā:	3,34	746								

Apgūstamās mežaudzes (5-gadu periodā) vērtība (galvenā cirte – kailcirte)			
Suga	kbm	Vērtība, EUR/kbm	Kopēja vērtība
Apse	100,00	14	1 400,00
Bērzs	279,00	40	11 160,00
Baltalksnis	280,00	12	3 360,00
Egle	84,00	42	3 528,00
Melnalksnis	3	14	42,00
Kopā:	746		19 490,00

	2023.gads	2024.gads	2025.gads	2026.gads	2027.gads
Ieņēmumi, EUR	19 490,00				
Atjaunotās platības kopšana, EUR			501,00		
KOPĀ, EUR	18 989,00				
Diskonta likme	6%				
Vērtība, noapaļojot, EUR:	17 800,00				

27. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanai tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu)** un **ienākumu** pieejas:

Noteiktā nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir: **25 300,- EUR**
(Divdesmit pieci tūkstoši trīs simti euro)

No tās, LIZ, citu zemju vērtības noteikšanai tika izmantota
tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, noapaļojot: **4 500,- EUR**
(Četri tūkstoši pieci simti euro)

No tās, meža zemes vērtības noteikšanai tika izmantota
tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, noapaļojot: **3 000,- EUR**
(Trīs tūkstoši euro)

No tās, apgūstamās mežaudzes (5-gadu periodā) vērtības
noteikšanā tika izmantota ienākumu pieeja, noapaļojot: **17 800,- EUR**
(Septiņpadsmit tūkstoši astoņi simti euro)

Sertificēts vērtētājs: _____

Pēteris Strautmanis

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92

LĪVA profesionālās kvalifikācijas mežaudzes sertifikāts Nr. 3

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

28. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām nav publicējama ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību bez iepriekšēja rakstiska veikta šā ziņojuma autora, novērtētāja apstiprinājuma.

Sertificēts vērtētājs: _____

Pēteris Strautmanis

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92

LĪVA profesionālās kvalifikācijas mežaudzes sertifikāts Nr. 3

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

29. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Izdrukas no meža aktualizētās datu bāzes kopija

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Izdrukas no meža aktualizētās datu bāzes kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 3 kopija (mežaudze)

Informāciju pieprasīja Ainārs Streļčs 27.07.2023 08:48:03

LATGALES RAJONA TIESA

Ķepovas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000612056

Kadastra numurs: 6080 001 0067

Nosaukums: Stūrīši

Adrese: Ķepovas pag., Krāslavas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnekstas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 60800010067).		8.14 ha
	Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.2, 2.1 (300005986687)		
1.2.	Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta. Žurn. Nr. 300005331732, lēmums 12.04.2021. tiesnesis Jūris Tautkuls		
2.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 60800010067).		8.4 ha
2.2.	Grozīts I. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300005331732, 12.04.2021), izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2023.gada 19.jūlija nostiprinājuma lūgums.		
	Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300005986687) Žurn. Nr. 300005986687, lēmums 26.07.2023. tiesnesis Guntars Šiliņš		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnekstu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Dagdas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000041224.	1	
1.2.	Pamats: 2021.gada 1.aprīļa uzziņa Nr.3-1.5.10/21/341. Žurn. Nr. 300005331732, lēmums 12.04.2021. tiesnesis Jūris Tautkuls		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	Nav ierakstu		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
	Nav ierakstu		
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
	Nav ierakstu		

1.



LATVIJAS REPUBLIKA

KRĀSLAVAS rajona Ķepovas pagasts

Nekustamā īpašuma Stūrīši

kadastra № 60800010067

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Ķepovas pagasta padomes
2003.gada 30.septembra sēdes protokolam №9.

Robežu plāns sastādīts pēc 2003. gada robežu ierādīšanas
materiāliem mērogā 1:10000.

Zemes kopplatība ir 8.4 ha

VALSTS ZEMES DIENESTS

Dienvidlatgales reģionālās nodaļas Kadastra pārvalde

Krāslavas biroja vadītāja

Z. RUDZIŠA

03.11.2003

LR VZD Dienvidlatgales reģionālā nodaļa
 Pasūtījumu izpildes pārvalde
 Mērniecības un topogrāfijas daļa
 2003. 23. 12
 18-2
 12400

EKSPLIKĀCIJA															
zemes lietošanas veidi															
Zemes nogabalu Nr.	Kopplatība ha	Lauksaimn. izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes	Meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme
			Aramzeme	Augļu dārzā	Plāvas	Ganības									
8.4	3.5	3.1	-	-	0.4	3.2	-	1.4	0.3	-	-	-	-	-	-

Zemes izvietojuma shēma

APROBEŽOJUMI

1. 010201 - Lukšēvas upes aizsargjosla - 0.8ha

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

No A līdz B Bērziņu pagasta pašvaldības zeme
 No B līdz A S-bas "Rakstiņi" zeme

KOPIJA PAREIZA
 Valsts zemes dienesta
 Latgales reģionālās nodaļas
 Daugavpils biroja arhīvistē
L. Kacare
 17. 03. 2021

Orto fotokartes Nr. 3512-42

Mērogs 1:10000

LR VZD Dienvidlatgales reģionālā nodaļa Pasūtījumu izpildes pārvalde Mērniecības un topogrāfijas daļa			
Daļas vadītāja vietn.	<i>I. Kokina</i>	I. Kokina	24. 11. 2003.
Zemes ierīcības inž.	<i>V. Masjuks</i>	V. Masjuks	19. 11. 2003.

Nogabalu raksturojošie rādītāji

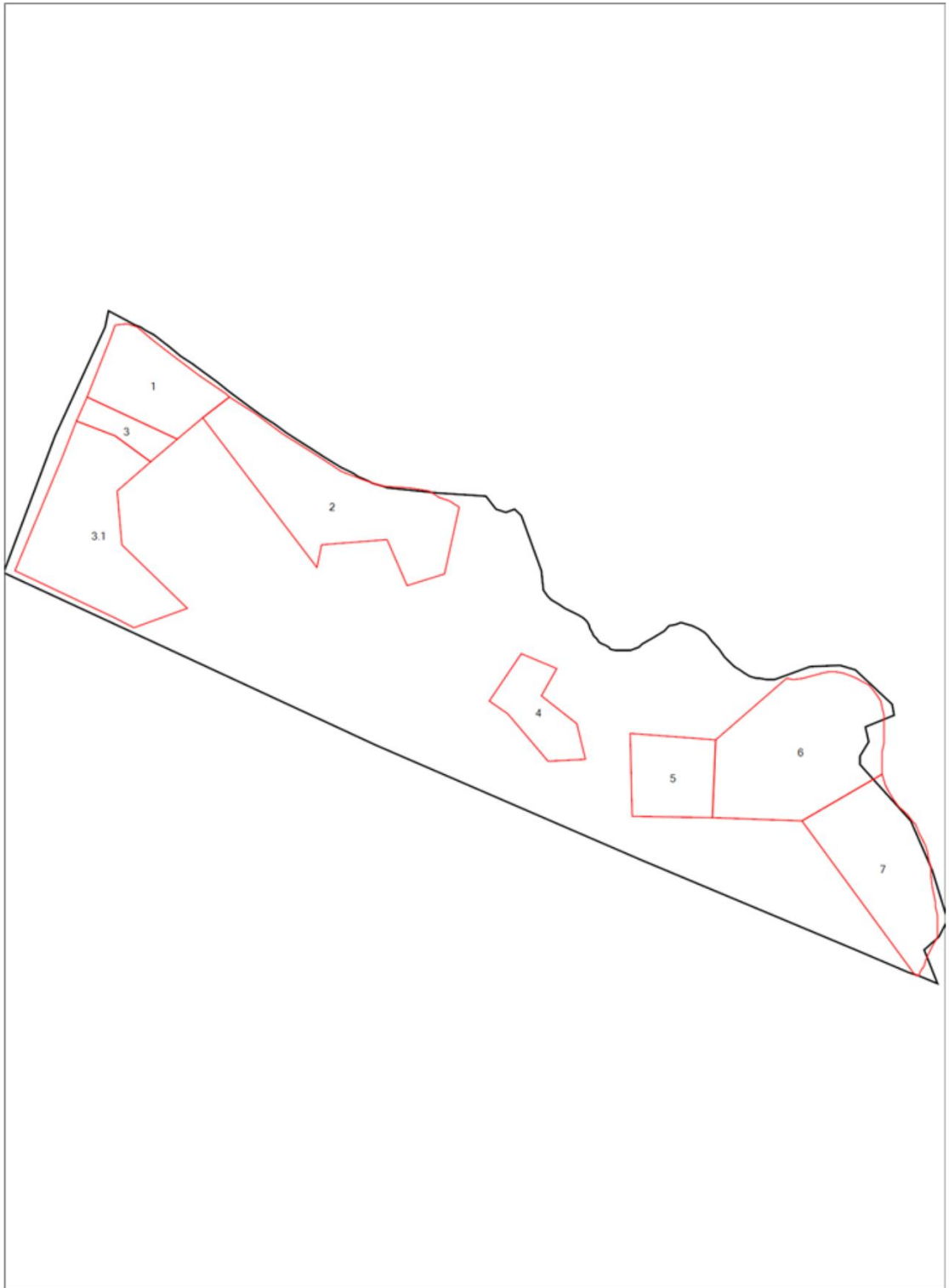
Īpašuma kadastra apzīmējums- 60800010067

Kvartāls/ nogabals	Geo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās bonitāte	Valdošā koku suga			Mežaudze				krāja m3/ha
						vid. augstums	vid. caurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m2/ha	koku sk. gab/ha		
Zemes vienība 60800010067				inv. veikta 2004. gadā		Īpašums - 60800010067 - Stūrīši							
				Ķepovas pagasts		Saimniecība: Stūrīši							
1. kvartāls													
1	0.32	Mežaudze	Vr	8E1A104 1Ba64	D	I	28	30	104	5	20		250
Aizs.paz.- 40024000 Aizsargjoslas/Ūdenstilpju/teču, mitrzemju a /Ierobežojuma josla													
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.31 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.01 ha													
2	0.67	Mežaudze	Vr	6Ba49 4Ba39	D	I	21	20	49	6	20		193
Aizs.paz.- 40024000 Aizsargjoslas/Ūdenstilpju/teču, mitrzemju a /Ierobežojuma josla													
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.65 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.02 ha													
3	0.09	Mežaudze	Vr	8E2A104	D	I	29	33	104	5	20		259
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.09 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
3.1	0.62	Mežaudze	Vr	10A16	D	I	10	13	16	13	25		143
Pēdējais cirtes izpildes veids un gads: Kailcirtē 2007													
Pēdējais darbības veids un gads: Atjaunošana 2012													
Atjaumots: 2012													
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.62 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
4	0.18	Mežaudze	Vr	6Ba49 3B1M59	D	I	22	23	49	5	14		154
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.18 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
5	0.25	Mežaudze	Vr	6Ba44 4B74	D	I	22	22	44	5	17		181
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.25 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
6	0.72	Mežaudze	Vr	10B74	D	I	27	27	74	8	27		317
Pēdējais cirtes izpildes veids un gads: Kopšanas cirtē 2007													
Pēdējais darbības veids un gads: Koku ciršana 2007													
Aizs.paz.- 40024000 Aizsargjoslas/Ūdenstilpju/teču, mitrzemju a /Ierobežojuma josla													
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.72 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
7	0.49	Mežaudze	Vr	8Ba44 2B74	D	I	22	22	44	8	24		254
Aizs.paz.- 40024000 Aizsargjoslas/Ūdenstilpju/teču, mitrzemju a /Ierobežojuma josla													
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.49 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
Kopā platība kvartālā (ha):			3.34	Platību sadalījums: t.sk. mežs 3.31 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.03 ha									
Kopā platība kadastrā (ha):			3.34	Platību sadalījums: t.sk. mežs 3.31 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.03 ha									
Pavisam kopā (ha):			3.34	Platību sadalījums: t.sk. mežs 3.31 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.03 ha									

60800010067

26.07.2023

lpp 1 no 2



Zemes vienība: 60800010067 Mērogs: 1:2665

60800010067

26.07.2023

lpp 2 no 2

KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003

Reģistrācijas vieta: Rīgā

Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs



Stūrmane Sanita



Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrs. Pērses iela 2, Rīga, LV-1011, Latvija
7031793, e-pasts: riga@ur.gov.lv, internets: http://www.ur.gov.lv

Tālr. 7031703. Fakss (371)

C 015804



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

STA «VGG Ekspertu grupa»
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2020. gada 22. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. oktobrī
datums


A. Kandeļe

LĪVA Kompetences
uzraudzības biroja vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

**Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas
POLISE NR. 817157971**



Līguma darbības periods

No **04.08.2023** plkst. 00:00 līdz **03.08.2024** plkst. 23:59

Noslēgšanas datums: 20.07.2023

Retroaktīvais datums: **04.08.2021**

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

Apdrošinājumaņēmējs

Nosaukums: **VCG Ekspertu grupa, SIA**
Reģ. Nr.: **40003554692**
Adrese: **Krišjāņa Barona iela 31, Rīga, LV-1011**

Apmaksas nosacījumi

Kopējā prēmija: 570.00 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 00 centi)

Prēmija apmaksai: 570.00 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 00 centi)

Apmaksas termiņš: 14.08.2023

Bankas rekvizīti:

AS Swedbank	LV13HABA0551008461190
AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708
Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362
AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015
VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899

Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!

Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits: **500 000 EUR**

Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **500 000 EUR**

Pašrisks: **1 400 EUR**

Apdrošinātā profesionālā darbība

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošināšanas teritorija

Latvija.

Apdrošināšanas noteikumi

Visi apdrošināšanas noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir atrodamā arī BALTA mājaslapā www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā. Saglabājiet tos savā datorā vai citā ierīcē. Sazinieties ar mums, ja informāciju nepieciešams nosūtīt uz e-pastu vai pa pastu.

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:

Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi Nr. 07
Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr. 58.03
Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"
Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"
Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"
Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"

Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments

[Noteikumu kopsavilkums](#)

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti

☒ tiek apdrošināts

Tiešie finansiālie zaudējumi

Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu

No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi

Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju

Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa

Tiesāšanas izdevumi

Paplašinātais segums / Apakšlimits

☒

☒

☒

☒

☒

☒

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409

	Paplašinātais segums / Apakšlīmits
Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti	
☒ tiek apdrošināts	
Glābšanas izdevumi	☒
Ekspertizes izdevumi	☒
Juridisko pakalpojumu izdevumi	10% no viena gadījuma limita
Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā	☒
Morālais kaitējums	30 000
Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana	30 000
Apakšuzņēmēju atbildība ar regresa tiesībām no AAS BALTA puses	☒

Polises īpašie nosacījumi

1. Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atlīdzināti arī zaudējumi kas ir saistīti ar ārstēšanu, pārejošu darbnespēju, darbspēju zaudējumu, nāvi.
2. No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu tiek atlīdzināti arī no trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi.
3. Īpašuma bojājums vai bojāeja
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atlīdzināti arī zaudējumi, kas ir saistīti ar īpašuma bojājumu vai bojāeju.
4. Apakšuzņēmēji ar regresa tiesībām
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu apdrošinātājs atlīdzina zaudējumus, kurus ir nodarījis apdrošinājumaņēmēja apakšuzņēmējs, ar kuru apdrošinājumaņēmējs ir noslēdzis līgumu par daļību apdrošinātās profesionālās darbības veikšanas procesā, pie nosacījuma, ka pretenzija tika izvirzīta pret apdrošinājumaņēmēju. Pēc apdrošināšanas atlīdzības izmaksas apdrošinātājs patur tiesības vērst regresa prasību pret vainīgo apakšuzņēmēju.

Vispārējā informācija par apdrošināto risku

Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

Apdrošinātā profesionālā darbība ietver t.sk. kustamās mantas vērtēšanas pakalpojumus.

Apdrošinājumaņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

- ☒ Jā ☐ Nē
- ☒ Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakalpojumus tikai apdrošinājumaņēmēja vārdā
- ☐ Apdrošinātais sniedz pakalpojumus ar apdrošinājumaņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

Iepriekšējo 3 (tris) gadu laikā pret apdrošinājumaņēmēju/apdrošināto nav izvirzīta neviena prasība/pretenzija par zaudējumiem, kas saistīti ar apdrošināto profesionālo darbību.

Personu datu apstrāde

Apdrošinātājs kā datu pārzinis apstrādā personu datus (tai skaitā īpašu kategoriju personas datus un personas identifikācijas (klasifikācijas) kodus) ar mērķi nodrošināt apdrošināšanas līguma izpildi un apdrošinātāja vai trešās personas leģitīmo interešu ievērošanai. Uzzināt vairāk par personas datu apstrādi varat apdrošinātāja tīmekļa vietnē www.balta.lv sadaļā par datu apstrādi, apdrošinātāja klientu apkalpošanas centros vai rakstot uz elektroniskā pasta adresi manidati@balta.lv.

Apdrošinājumaņēmējs apstiprina:

- veicot apdrošināšanas prēmijas samaksu, es apliecinu, ka apdrošināšanas līgumā norādītā informācija ir patiesa un pilnīga un pirms apdrošināšanas prēmijas samaksas esmu iepazinies un apspriedis apdrošināšanas polisi norādīto informāciju un noteikumus, un tie pilnībā ir saskaņoti ar mani atspoguļo manu brīvu gribu,
- esmu saņēmis šajā polisē minētos noteikumus un apdrošināšanas produkta informāciju un/vai esmu informēts, ka noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir pieejami www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā,
- man ir izskaidroti Riska/-u īpašie nosacījumi un pašriska būtība.

Polise ir sagatavota elektroniski un ir derīga bez paraksta



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪPAK - 53 - 290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. **92**

Pēteris Strautmanis

vārds, uzvārds

300180-11224

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2005. gada 22. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2020. gada 23. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. **3**

Peteris Strautmanis

vārds, uzvārds

300180-11224

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. martā

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 17. martam

datums

Vilis Žuromskis

LĪVA
valdes priekšsēdētājs



Peteris Strautmanis

Mežaudzes vērtēšanas
sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

Izsniegts saskaņā ar 2020. gada 09. decembra LĪVA valdes sēdē apstiprinātajiem noteikumiem
"Profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Mežaudzes vērtēšanā saņemšanas kārtība"

Šis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu